

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPELÄNGEN I STOCKHOLM

Org. nr. 769618-5102

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-03-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-24 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Takbjälken 9 i Stockholms kommun.
Adress: Ånhammarsvägen 2-26

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2015

Ordinarie:

Tord Jarelöv	Ordförande
Hans Åhnberg	Sekreterare
Jonas Lundgren	Kassör
Gustav Hillver	Ledamot

Suppleanter:

Peter Ljungblom
Annika Bring

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2015

Ordinarie:

Tord Jarelöv	Ordförande
Annika Bring	Sekreterare
Jonas Lundgren	Kassör

Suppleanter:

Peter Ljungblom
Jan Andersson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Valberedning

Charlotte Karlsson	Sammanställande
Stefan Nilsson	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 12 maj 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 19 mars 2015. Vid stämman beslutades om ändring av stadgarna med anledning av nya regler för avskrivningar

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm
769618-5102

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Takbjälken 9 i Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2010

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	26 858 000	26 858 000
Varav byggnader:	13 052 000	13 052 000
Varav mark:	13 806 000	13 806 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

På fastigheten finns 13 bostadshus, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 703 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Snöröjning	Snöjouren & Takskottarna i Sthlm
Kabel-TV	Canal Digital
El	Fortum Markets
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Avfall
Försäkring	Folksam
Lån	Swedbank
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm

769618-5102

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Under året gjordes en amortering om 200 000 kronor på föreningens lån. Föreningens resultat för året ligger i balans med budget. Fallande räntekostnader bidrar till att sänka föreningens kostnader i takt med att bundna lån löper ut. Årets redovisningsmässiga förlust kommer av de nya reglerna för avskrivning. Styrelsen har valt att inte höja avgifterna med motsvarande belopp då föreningens ekonomi bedöms god.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

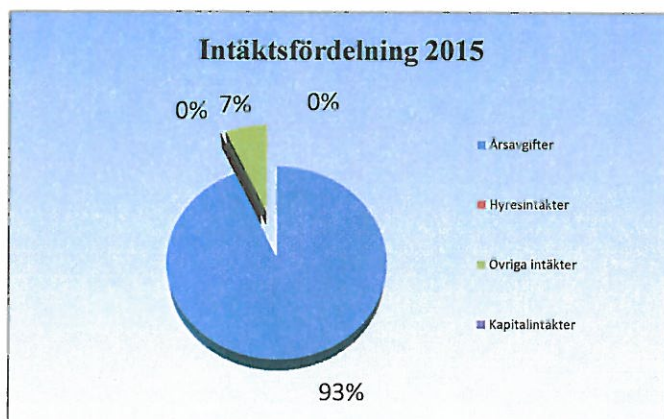
Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

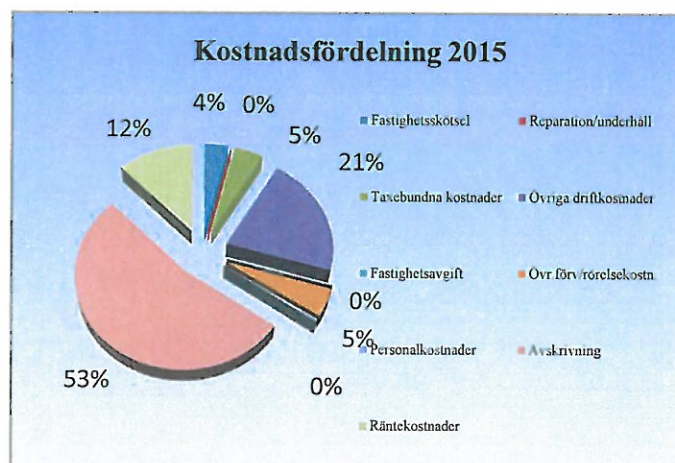
Utfall	2015	2014
Intäkter	616 206	631 631
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-405 432	-377 275
Kapitalkostnader	-142 257	-166 132
Slitagekostnader	-42 575	-42 575
	25 942	45 650

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm
769618-5102



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	576
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	41
Kapitalintäkter	0
Summa	616

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	44
Reparation/underhåll	0
Taxebundna kostnader	55
Övriga driftkostnader	246
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	56
Personalkostnader	5
Avskrivning	621
Räntekostnader	142
Summa	1 169



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret:

- Slutbesiktning av arbetet med fasaderna genomfördes i December, protokoll ej mottaget i skrivande stund.

Efter verksamhetsåret:

- Inget väsentligt arbete planerat.

Medlemsinformation

Under året har 0 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 24 (f.å 24). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	576	576	576	572	576
Resultat efter fin. poster, tkr	-553	-533	9	-15	14
Balansomslutning, tkr	61 042	61 833	62 352	62 352	62 330
Soliditet, %	90%	90%	90%	90%	90%
Kassalikviditet, %	314%	354%	305%	251%	302%
Snittränta, %	2,41%	2,77%	2,96%	3,31%	3,24%
Årsavgift, kr/kvm	338	338	338	336	338
Lån, kr/kvm	3 406	3 523	3 523	3 523	3 523
Ränta, kr/kvm	84	98	104	117	114
El, kr/kvm	3	3	3	3	8
Vatten, kr/kvm	16	18	11	11	10

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-694 944
årets förlust	-552 583
	<hr/>
	-1 247 527
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	42 575
i ny räkning överföres	-1 290 102
	<hr/>
	-1 247 527

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	575 640	575 640
Övriga rörelseintäkter	2	40 566	55 991
Summa rörelseintäkter mm		616 206	631 631
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-344 933	-339 644
Övriga externa kostnader	4	-55 508	-32 743
Personalkostnader	5	-4 991	-4 888
Avskrivningar		-621 100	-621 100
Summa rörelsekostnader		-1 026 532	-998 375
Rörelseresultat		-410 326	-366 743
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 257	-166 132
Resultat efter finansiella poster		-552 583	-532 875
Årets resultat		-552 583	-532 875

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	60 777 800	61 398 900
		60 777 800	61 398 900
Summa anläggningstillgångar		60 777 800	61 398 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 143	100 104
		83 143	100 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	181 039	333 833
		181 039	333 833
Summa omsättningstillgångar		264 182	433 937
SUMMA TILLGÅNGAR		61 041 982	61 832 837

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 000 000

52 000 000

Upplåtelseavgifter

4 235 000

4 235 000

Fond för yttre underhåll

170 300

127 725

Summa bundet eget kapital

56 405 300

56 362 725

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-694 944

-119 494

Årets resultat

-552 583

-532 875

Summa fritt eget kapital

-1 247 527

-652 369

Summa eget kapital

55 157 773

55 710 356

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

5 800 000

6 000 000

Summa långfristiga skulder

5 800 000

6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 595

20 244

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

68 614

102 237

Summa kortfristiga skulder

84 209

122 481

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

61 041 982

61 832 837

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

6 000 000

6 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,00%	1,00%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	575 640	575 640
		575 640	575 640
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Förbrukningsavgifter	39 678	51 329
	Överlåtelse- & pantavgifter	888	4 661
	Övriga intäkter	0	2
		40 566	55 991
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Markskötsel	15 397	14 772
	Snöröjning/Halkbekämpning	27 625	16 063
	Förbrukningsmaterial	854	0
		43 876	30 835
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation installationer	0	5 734
		0	5 734
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	5 410	5 748
	Vatten	27 656	30 880
	Sophämtning	22 076	21 204
		55 142	57 832
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	19 171	18 497
	Tomträttsavgäld	203 000	203 000
	Tv/Bredband	23 744	23 747
		245 915	245 244
	Totalt driftkostnader	344 933	339 644

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm
769618-5102

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Leasing/hyror	179	179
Revisionsarvode	15 000	-4 400
Arvode ekonomisk förvaltning	20 960	20 376
Övriga externa tjänster	8 112	10 926
Övriga omkostnader	11 257	5 662
	55 508	32 743

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	15 000	10 000
<i>Anders Slättås</i>		
Revisionsuppdrag	0	-14 400
	15 000	-4 400

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	4 991	4 888
	4 991	4 888

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 110 000	62 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 110 000	62 110 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-711 100	-90 000
Årets avskrivningar	-621 100	-621 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 332 200	-711 100
Utgående planenligt restvärde	60 777 800	61 398 900
Taxeringsvärden byggnader	13 052 000	13 052 000
Taxeringsvärden mark	13 806 000	13 806 000
	26 858 000	26 858 000

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm
769618-5102

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014	
	Tv/Bredband	9 750	9 750	
	Försäkring	6 453	6 265	
	Förvaltningsarvode	5 365	5 250	
	Tomträttsavgäld	50 750	50 750	
	Vatten	0	4 205	
	Snöröjning/Halkbekämpning	3 125	3 125	
	Upplupen vattenavläsning	7 700	20 759	
		83 143	100 104	
Not 8	Likvida medel	2015	2014	
	Den löpande verksamheten			
	Resultat efter finansiella poster	-552 583	-532 875	
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	621 100	621 100	
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 517	88 225	
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
	Förändring av kortfristiga fordringar	16 961	-23 067	
	Förändring av kortfristiga skulder	-38 272	13 409	
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 206	78 567	
	Finansieringsverksamheten			
	Amorteringar	-200 000	0	
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	0	
	Årets kassaflöde	-152 794	78 567	
	Likvida medel vid årets början	333 833	255 266	
	Likvida medel vid årets slut	181 039	333 833	
Not 9	Förändring av eget kapital			
		Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
	Medlemsinsatser	52 000 000	0	52 000 000
	Upplåtelseavgifter	4 235 000	0	4 235 000
	Fond för yttre underhåll	127 725	42 575 *	170 300
	Balanserat resultat	-119 494	-575 450	-694 944
	Resultat föregående år	-532 875	532 875	0
	Årets resultat	0	-552 583	-552 583
			42 575	
			42 575	
	* Avsättning enligt stämmobeslut			

Bostadsrättsföreningen Äppelängen i Stockholm
769618-5102


Not 10 Skulder till kreditinstitut			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	1,82%	2016-08-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank AB	3,11%	2016-08-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank AB	1,14%	2018-08-24	1 800 000	2 000 000
			5 800 000	6 000 000

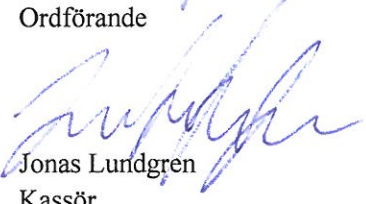
Under året har ingen amortering skett. Ingen amortering beräknas ske de närmaste 5 åren.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	46 740	60 660
Räntekostnader	9 374	31 577
Revisionsarvode	12 500	10 000
	68 614	102 237

Stockholm den 12/5 2016


Tord Jarelöv
Ordförande



Annika Bring
Sekreterare


Jonas Lundgren
Kassör


Gustav Hillver
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

19 maj 2016


KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelängen i Stockholm, org. nr 769618-5102

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelängen i Stockholm för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Äppelängen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äppelängen i Stockholm för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

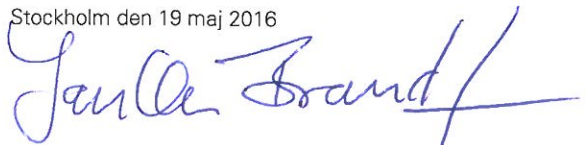
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 maj 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor