

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31  
Brf Appelgarden, Kv Dalen 5  
Org.nr 769617-5582



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

### Kontaktinformation

Brf Appelparken, Grusågränd 2, bv, 121 30 Enskededalen  
E-post : styrelsen@brfappelparken.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08- 522 18 242 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade 2009-12-16 tomträtten till **fastigheten Dalen 5** i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Grusåsgränd 2-52. Byggnaderna (tre huskroppar) uppfördes 1979 och har samma värdeår.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är år 2015 446 700 kr. Avtalet gäller till och med 2019-06-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 8 359 kvm, varav 8 112 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1,5 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök
- 29 st 3 rum och kök
- 36 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök
- 8 st 6 rum och kök

Av dessa 87 lägenheter är 75 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Under år 2013 upprättades en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt i tiden. Enligt denna är den mest angelägna och även den största och mest kostsamma kvarvarande åtgärden att se över värmesystemet.

## Tidigare genomförda åtgärder

Ar

Tidigare genomförda åtgärder	Ar
Stamspolning	2010
Målning av trapphus	2010
Badrumsrenovering	2011
Ny värmeundercentral	2011
Hissrenovering	2012
Takrenovering/-målning	2012
Installation av portlås	2012
Renovering av pentryt i träfflokalen	2012
Fönsterrenovering	2013

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 121 medlemmar. Under verksamhetsåret har 8 lägenhetsöverlåtelser ägt rum och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar.

Föreningen har vid årets slut 12 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015 där 21 röster var representerade.

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Barbro Wong	Ordförande
Patrik Lindgren	Kassör
Vija Freimanis	Sekreterare
Gebhard Eisenlauer	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Mohamad Bachlaoui	Ledamot
Jakob Jönsson	Ledamot
Victor Norman	Suppleant

Till **revisor** har valts Staffan Zander, Baker Tilly Mapema.

**Valberedningen** består av Per Han, sammankallande och Stina Bergman Blix.

Föreningen registrerades 2007-10-11 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-29.

Föreningen är idag medlem hos Fastighetsägarna.

Föreningen har avtal med T&T Förvaltnings AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med Deloitte AB avseende den ekonomiska förvaltningen.

**Avtal med övriga leverantörer är:**

<b>Område</b>	<b>Företag</b>
Städning	Maddes Städ AB
Hissavtal	Hisspartner AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bahnhof
Ei	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Envac
Aptus-system	Säkerhetsintegrering AB
Skadedjur	Nomor

Serviceavtal tvättstugan	Söderkyl AB
Brandskydd	Anticimex

**Händelser under räkenskapsåret**

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:

- Ny lyktstolpsbelysning (LED)
- Installation av reningsutrustning i värmesystemet
- Vindsisolering
- Filmning/besiktning av avloppsstammar
- Stamspolning och kontroll av anslutningar i kök och badrum
- Renovering av föreningslokal och tvättstugeentré

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under året har det inträffat ett flertal vattenskador i lägenheter och i föreningslokalen. Detta har medfört högre kostnader än beräknat varav den största delen inte täcks av vår försäkring. Detta har inneburit att vissa planerade åtgärder har skjutits fram i tiden. Regresskrav pågår resp. ska inledas i två fall.

**Föreningens resultat** för år 2015 är ca -1 385 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -825 kkr. Förändringen mellan åren beror bl.a. på vattenskador och renovering av två hyresrätter inför försäljning.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. Några av driftkostnaderna, såsom t ex fjärrvärmekostnaden, har minskat jämfört med föregående år. Årsavgifterna förändrades inte under året.

Ränteintäkten på bankmedel hos SBAB var under 2015 ca 49 kkr.

Ränteutgiften 2015 var ca 745 kkr. År 2014 var den ca 1 050 kkr. Ett lån på drygt 13 000 kkr bands under 2015 på fem år till en ränta på 1,47 % och ett lån på ca 4 918 kkr amorterades av helt efter försäljning av hyresrätter. Ett bundet lån på 15 000 kkr, till hög ränta, omsattes till rörligt i oktober, med en

ränta på 0,97 %. Av detta lån ska 10 000 kkr bindas i april 2016 och 5 000 kkr förbli rörligt för att kunna amorteras av årligen med ett belopp ungefär motsvarande avskrivningarna. Utgiftsräntan väntas därmed minska betydligt under 2016 och under kommande år. Aktuell låneskuld är ca 28 800 kkr. Likviditeten är god och planen är att kommande underhåll ska finansieras utan att nya lån ska behöva tas upp.

Strax innan förra årsskiftet amorterades 1 000 kkr. Betalningen kom dock att bokföras först efter årsskiftet, varför den är med i årets årsredovisning.

### Händelser efter räkenskapsåret

En översyn av värmesystemet påbörjades under 2014, dels för att sänka uppvärmningskostnaden, dels för att få en bättre värmekomfort. Under 2015 har vindarna isolerats. Under 2015 har också installerats reningsutrustning i värmesystemet för att minska energiförluster och motverka driftproblem. Det planerade arbetet med att byta radiatorventiler har flyttats fram till 2017.

De åtgärder av större karaktär som är planerade under 2016 och 2017 är följande:

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>Kostnad/Kkr</i>
Upprustning av lekplatser	325
Ventilbyten värmestammar	200
Ventilbyten radiatorer och injustering av värmesystemet	1 500
Byte av lysrör/kvicksilverlampor i trapphus och loftgångar till LED	Okänd
Byte av entrédörrar	500

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, kkr	5325	5407	5412	5351
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1133	-1377	-825	-1385
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523	518	529	521
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5147	5023	5011	4055
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,8	3,4	3,0	2,3
Fastighetens belåningsgrad, % *	30	29	29	24

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 849 661
Årets förlust	-1 384 696
	<hr/>
	-10 234 357
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	331 380
I ny räkning överföres	-10 565 737
	<hr/>
	-10 234 357

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 351 145	5 412 453
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>5 351 145</u>	<u>5 412 453</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-3 947 038	-3 167 037
Övriga externa kostnader	3	-397 920	-474 602
Personalkostnader	4	-153 647	-147 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 540 928</u>	<u>-1 509 490</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-6 039 533</u>	<u>-5 298 901</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-688 388	113 552
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		48 636	111 834
Räntekostnader		<u>-744 944</u>	<u>-1 050 151</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-696 308</u>	<u>-938 317</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 384 696</u>	<u>-824 765</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 384 696</b>	<b>-824 765</b>

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	118 603 749	119 585 691
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 412 443	1 184 171
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		120 016 192	120 769 862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		120 016 192	120 769 862
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	12 005
Aktuell skattefordran		12 317	36 093
Övriga fordringar		21 044	3 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	319 443	263 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		352 804	314 487
<b>Kassa och bank</b>		7 523 186	7 780 242
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 875 990	8 094 729
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 892 182</b>	<b>128 864 591</b>



## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 365 080	100 305 080
Yttre reparationsfond		1 893 900	1 562 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		108 258 980	101 867 600
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-8 849 661	-7 693 516
Årets resultat		-1 384 696	-824 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-10 234 357	-8 518 281
<b>Summa eget kapital</b>		98 024 623	93 349 319
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		28 738 182	34 702 342
<b>Summa långfristiga skulder</b>		28 738 182	34 702 342
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		68 000	86 800
Leverantörsskulder		139 782	33 083
Övriga skulder		9 375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	912 220	693 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 129 377	812 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 892 182</b>	<b>128 864 591</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		55 000 000	55 000 000
		55 000 000	55 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1 %

Fastighetsförbättringar: 2 %

Inventarier, verktyg och installationer: 4 - 20 %

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	1 130 754	1 266 965
	Hysesintäkter lokaler	241 710	234 100
	Årsavgifter bostäder	3 724 919	3 673 513
	Bredbandsanslutningar	171 572	171 834
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 024	22 213
	Försäkringsersättningar	26 029	0
	Övriga intäkter	38 137	43 828
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 351 145</b>	<b>5 412 453</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel, inkl extradeb	-199 056	-214 188
	Städning	-106 573	-99 855
	Snöröjning och sandning	-69 227	-35 141
	Fjärrvärme	-949 790	-985 358
	Elkostnader	-157 464	-158 919
	Vatten och avlopp	-177 303	-166 153
	Sophämtning	-225 426	-120 505
	Tomträttsavgäld	-446 700	-446 700
	Kabel tv	-22 180	-22 208
	Förbrukningsmtrl / -inventarier	-11 705	-11 470
	Reparationer och underhåll	-1 298 083	-647 985
	Försäkringspremier	-133 168	-118 882
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-122 741	-120 479
	Övriga driftkostnader	-27 622	-19 194
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 947 038</b>	<b>-3 167 037</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kontorsmaterial, telefon och porto	-26 199	-10 711
	Konsultarvoden	-17 496	-84 889
	Revisionsarvode	-20 451	-26 251
	Kostnader för medlemsmöten/styrelsemöten	0	-17 300
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-119 710	-118 411
	Bankkostnader	-6 618	-7 383
	Försäljningsomkostnader lägenheter	-52 397	0
	Inkassokostnader	-3 268	-2 377
	IT-tjänster	-141 892	-194 463
	Övriga administrationskostnader	-9 889	-12 817
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-397 920</b>	<b>-474 602</b>

<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Styrelsearvoden	-125 000	-125 000
	Sociala avgifter	-28 647	-22 772
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-153 647</b>	<b>-147 772</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	126 038 644	126 038 644
	Inköp/omklassificeringar	454 751	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 493 395	126 038 644
	Ingående avskrivningar	-6 452 953	-5 025 355
	Årets avskrivningar	-1 436 693	-1 427 598
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 889 646	-6 452 953
	Utgående redovisat värde	<b>118 603 749</b>	<b>119 585 691</b>
	Redovisat värde byggnader	102 712 884	103 806 059
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	15 890 865	15 779 632
	Summa redovisat värde	<b>118 603 749</b>	<b>119 585 691</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	110 460 000 66 052 000	110 460 000 66 052 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 547 368	1 547 368
	Årets anskaffning	332 507	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 879 875	1 547 368
	Ingående avskrivningar	-363 197	-281 305
	Årets avskrivningar	-104 235	-81 892
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 432	-363 197
	Utgående redovisat värde	<b>1 412 443</b>	<b>1 184 171</b>
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	123 799	111 590
	Förutbetald tomträttsavgäld	111 675	111 675
	Förutbetald kabel tv	5 549	5 545
	Förutbetald fast.skötsel/teknisk förvaltning	44 156	0
	Förutbetalda IT-kostnader	34 264	34 263
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>319 443</b>	<b>263 073</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatskapital	Yttre rep. fond	Upplåtelse avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	93 601 511	1 562 520	6 703 569	-8 518 281
Försäljning lägenheter	2 107 840		3 952 160	
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämma 2015:				
Avsättning till yttre fond		331 380		-331 380
Årets förlust				-1 384 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 709 351</b>	<b>1 893 900</b>	<b>10 655 729</b>	<b>-10 234 357</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

2015-12-31

2014-12-31

Amortering inom 1 år	68 000	86 800
Amortering inom 2 till 5 år	272 000	347 200
Amortering efter 5 år	28 466 182	34 355 142
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 806 182</b>	<b>34 789 142</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2020-03-20	1,47	68 000	13 806 182
SBAB	2016-10-10	0,75	0	15 000 000
<b>Summa</b>			<b>68 000</b>	<b>28 806 182</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>68 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>28 738 182</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

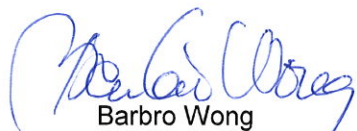
2015-12-31

2014-12-31

Upplupna styrelsearvoden inkl sociala kostnader	12 472	93 961
Upplupen sophämningskostnad, sopsug	213 959	112 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	458 426	274 674
Upplupen fjärrvärmekostnad	126 340	154 168
Övriga upplupna kostnader	101 023	57 369
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>912 220</b>	<b>693 047</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Enskededalen, 2016-04-22



Barbro Wong



Gebhard Eisenlauer



Vija Freimanis



Lars Olsson



Patrik Lindgren



Mohamad Bachlaoui



Jakob Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2016.



Staffan Zander

Auktoriserad revisor Far

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Appelgarden, Kv dalen 5 Org.nr 769617-5582

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Appelgarden, Kv dalen 5 för räkenskapsåret 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 föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Appelgarden, Kv dalen 5 för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

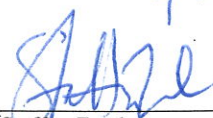
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Nacka den 28/4 2016



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-688 388	113 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 540 928	1 509 490
Erhållen ränta mm	48 636	111 834
Erlagd ränta	-744 944	-1 050 151
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	156 232	684 725
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 005	-3 048
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-74 098	81 621
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	106 699	-101 742
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	252 324	-154 880
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	453 162	506 676
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-454 751	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-332 507	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-787 258	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 107 840	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 952 160	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-18 800	6 500
Amortering långfristiga lån	-5 964 160	-89 613
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	77 040	-83 113
<b>Förändring av likvida medel</b>	-257 056	423 563
Likvida medel vid årets början	7 780 242	7 356 679
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 523 186</b>	<b>7 780 242</b>

*Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7*