

Årsredovisning för

Brf Kv Apelsinen

769617-1912

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11. Föreningens nuvarande stadgar antogs vid årsstämman 2018-05-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, på adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt. Nytt tomträttsavtal gäller från 2020-04-01 med följande kostnadsökning:

Tabellen nedan visar utfallet för Kv Apelsinen

ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5-10
51,28	53,71	56,14	58,57	61,00

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
152	lägenheter, bostadsrätt
16	lägenheter, hyresrätt

Antal rum och kök	Storlek kvadratmeter	Antalet
1	22,9	1
1	28,2	1
1	30,5	1
2	48	9
2	65	35
3	87	7
3	88	78
3	92	1
4	92	1
4	104	33
5	97	1

Brf Kvarteret Apelsinen förvaltar, genom Skohornets samfällighetsförening, parkeringsplatser i området. Föreningen förfogar över 134 parkeringsplatser att hyra ut till sina medlemmar och hyresgäster. Av 134 platser är 13 st. i kallgarage och 13 st. i varmgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20. På stämman deltog 31 röstberättigade varav 2 berättigade via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Eva Karjalainen	Ordförande
Jens Pickert	Ledamot
Peter Honungsmåne	Ledamot
Claudia Giusti	Ledamot
Helena Andersson	Ledamot
Anders Bäckström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, minst två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa har styrelsen haft ett 17-tal arbetsmöten.

Vid årsstämman valdes Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB till revisor för föreningen och Ingrid Svedin HQV Stockholm AB till revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Heidenreich sammankallande, Kirsti Rantala samt Sari Häggström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Förfining av området runt Mockasinvägen 2, tidigare avställningsplats. Staket, plattläggning och plantering av buskar bl.a. OVK påbörjades. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyreslägenhet Mockasinvägen 16. Rensning av cyklar och skräp i källarutrymmen. Radonmätning M16, M14 och M18. Påbörjande arbete efter vattenskador i ett antal lägenheter. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysningar på innergårdar. Genomförande av garagerenovering Plösen 1. I samarbete med samfälligheten.
2018	Återställning av avställningsplatsen utanför Mockasinvägen 2. Hantering av större vattenskada i lägenhet. Hantering av vattenskada i källarutrymme. Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga byggnader.
2017	Färdigställt pågående radonsanering samt återställande av lägenhet, cyklonbyte i sopsugen, anslutit tre lägenheter till fibernätet, underhåll av undercentraler, skadedjursinsatser.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.

2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor. Renoverat gårdar. Radonsaneringsåtgärder. Fasadunderhåll.
2013	Radonsanering.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 1,5 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfälligheten Skohornet GA:1 - Gator, parkeringar och brunnar

Renovering av garaget Plösen 1 påbörjades och slutfördes under 2019. I samband med detta höjdes avgifterna för våra parkeringsplatser. Samfälligheten har tillsammans arbetat fram enhetliga avgifter för, uteplatser, kallgarage och varmgarage.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 215 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Fastighetsskötseln har under året skötts av Fastighetsägarna Service AB

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 273	9 284	9 206	9 129
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 669	-420	-276	-3013
Soliditet (%)	58,7	60	60	57

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 327 512	14 771 678	1 046 793	-11 196 936	-419 714	89 529 333
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			308 370	-308 370		
Balanseras i ny räkning				-419 714	419 714	
Årets resultat					-4 669 271	-4 669 271
Belopp vid årets utgång	<u>85 327 512</u>	<u>14 771 678</u>	<u>1 355 163</u>	<u>-11 925 020</u>	<u>-4 669 271</u>	<u>84 860 062</u>

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-11 925 020
Årets resultat	-4 669 271
Totalt	-16 594 291
Avsättning yttre fond	809 193
Uttag ur yttre fond	-1 300 000
Balanseras i ny räkning	-16 103 484
Summa	-16 594 291

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 273 212	9 284 424
Övriga rörelseintäkter		5 104	11 024
Summa rörelseintäkter		9 278 316	9 295 448
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-11 241 439	-6 958 639
Övriga externa kostnader	4	-44 819	-35 346
Personalkostnader och arvoden	5	-264 863	-259 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 588 186	-1 657 761
Summa rörelsekostnader		-13 139 307	-8 911 183
Rörelseresultat		-3 860 991	384 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-808 463	-804 145
Summa finansiella poster		-808 281	-803 979
Resultat efter finansiella poster		-4 669 272	-419 714
Resultat före skatt		-4 669 272	-419 714
Arets resultat		-4 669 271	-419 714

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 263 606	140 715 562
Inventarier, maskiner och installationer	7	281 495	345 225
Summa materiella anläggningstillgångar		139 545 101	141 060 787
Summa anläggningstillgångar		139 545 101	141 060 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77	8 922
Övriga fordringar		14 958	6 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		414 070	445 046
Summa kortfristiga fordringar		429 105	460 602
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 492 414	7 578 709
Summa kassa och bank		4 492 414	7 578 709
Summa omsättningstillgångar		4 921 519	8 039 311
SUMMA TILLGÅNGAR		144 466 620	149 100 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 099 190	100 099 190
Fond för yttre underhåll		1 355 163	1 046 793
Summa bundet eget kapital		<u>101 454 353</u>	<u>101 145 983</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 925 020	-11 196 936
Årets resultat		-4 669 271	-419 714
Summa fritt eget kapital		<u>-16 594 291</u>	<u>-11 616 650</u>
Summa eget kapital		<u>84 860 062</u>	<u>89 529 333</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 493 003	57 613 003
Summa långfristiga skulder		<u>57 493 003</u>	<u>57 613 003</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		120 000	120 000
Leverantörsskulder		917 397	450 890
Skatteskulder		7 758	13 756
Övriga skulder		2 260	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 066 140	1 371 816
Summa kortfristiga skulder		<u>2 113 555</u>	<u>1 957 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 466 620</u>	<u>149 100 098</u>

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 (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(0)

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	7 575 220	7 459 299
Hyror	1 682 118	1 805 043
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 574	19 797
Övriga hyresintäkter	300	285
	9 273 212	9 284 424

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	274 538	269 705
Städning	208 184	305 470
Tillsyn, besiktning, kontroller	855	3 639
Trädgårdsskötsel, utemiljö	199 200	292 382
Snöröjning	162 332	227 081
Reparationer	322 398	492 089
El	212 618	221 087
Uppvärmning	1 845 521	1 859 346
Vatten	439 437	432 982
Sopsug	385 974	274 240
Försäkringspremie	266 644	254 738
Självrisk	94 800	45 500
Samfällighetsavgift	188 780	265 099
Tomträttsavgäld	766 999	767 001
Fastighetsavgift bostäder	231 336	224 616
Fastighetsskatt lokaler	27 310	27 900
Övriga fastighetskostnader	52 360	77 473
Kabel-tv/Bredband/IT	115 931	114 921
Förvaltningsarvode ekonomi	190 797	190 152
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 176	8 647
Panter och överlåtelser	16 043	15 193
Förvaltningsarvode teknik	209 521	173 959
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 044	14 156
Juridiska åtgärder	33 445	116 380
Övriga externa tjänster	16 245	16 729
	6 276 488	6 690 485
Underhåll		
Bostäder	290 281	-
VA/Sanitet, stamrensning	-	131 036
Ventilation, OVK	288 962	-
El	26 141	-
Mark	112 125	137 118
Garagerenovering	4 195 213	-
Gård	52 229	-
	11 241 439	6 958 639

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	6 388	5 596
Konsultarvode	7 500	7 750
Besiktnings- och utredningskostnader	8 931	-
Revisionarvode	22 000	22 000
Summa	44 819	35 346

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	186 000	181 800
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	16 000	17 755
Sociala kostnader	62 863	59 882
	264 863	259 437

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
-Pågående arbeten, Tak	72 500	-
	149 079 306	149 006 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 291 244	-6 766 788
-Årets avskrivning enligt plan	-1 524 456	-1 524 456
	-9 815 700	-8 291 244
Redovisat värde vid årets slut	139 263 606	140 715 562
Taxeringsvärde		
Byggnader	123 731 000	118 463 000
Mark	146 000 000	73 327 000
	269 731 000	191 790 000
Bostäder	267 000 000	189 000 000
Lokaler	2 731 000	2 790 000
	269 731 000	191 790 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	948 739	939 044
-Nyanskaffningar	-	9 695
	<u>948 739</u>	<u>948 739</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-603 514	-470 209
-Årets avskrivning enligt plan	-63 730	-133 305
	<u>-667 244</u>	<u>-603 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	281 495	345 225

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 492 414	7 578 709
Summa	4 492 414	7 578 709

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,49%	19 797 867	19 797 867
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,15%	17 929 136	17 929 136
Stadshypotek AB	2022-09-01	1,54%	19 886 000	20 006 000
			<u>57 613 003</u>	<u>57 733 003</u>
Kortfristig del			<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
			57 493 003	57 613 003

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

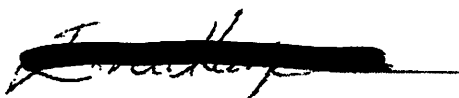
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har påbörjat projekt tak som kommer att pågå under 2020.

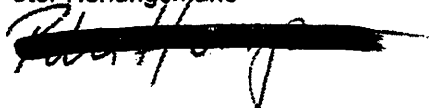
Underskrifter

Stockholm 2020-03-24

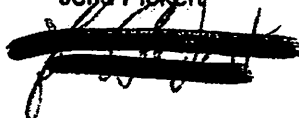
Eva Karjalainen



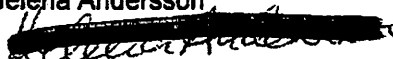
Peter Honungsmåne



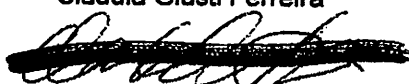
Jens Picken



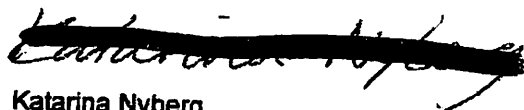
Helena Andersson



Claudia Giusti Ferreira



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen

Org.nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

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 revisionsmed 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.