

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPLET 1-5

Organisationsnummer 769606-6310

Årsredovisning 2013/2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/7 2013 – 30/6 2014.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-10-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Sahlholm, ordförande Berit Adolfsson Lars Appelin Jan Söderberg Sven Söderström
-----------	--

Suppleanter	Mats Chatelain Eva Thunborg
-------------	--------------------------------

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan Söderberg, Sven Söderström och Eva Thunborg. Övriga är valda till år 2015.

Revisorer

Ordinarie	Lars Olov Stéen, EY
Medrevisor	Ari Caesar

Valberedning

Ingrid Holmström Geraldine Hultkrantz Anders Rosswall

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela tiden löpande kontakter förevarit mellan styrelsemedlemmarna i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Sålunda har fem informationsblad distribuerats till samtliga hushåll. Särskild information har lämnats om vilka regler som gäller beträffande ändrings- och ombyggnadsarbeten i lägenheten, samt bestämmelser gällande köksfläktar. Även hemsidan på Internet har uppdaterats.

Under året har två städdagar organiserats, dels i oktober för lövkattning, rengöring av tak m m, dels i maj för vårstädning och plantering. Båda städdagarna samordnades med Breviks Samfällighetsförening och avslutades med korvgrillning.

De av styrelsen tidigare tillsatta arbetsgrupperna "Husgruppen" och "Gårdsgruppen" har genomfört flera möten och åtgärder. Gårdsgruppen samverkar med Samfällighetsföreningen vad gäller beskärning av buskar och träd m m inom området.

Nya medlemmar

I samband med lägenhetsöverlåtelser har under året tre nya medlemmar antagits i föreningen.

Förvaltning

Tillsyn av fastigheterna ombesörjs av LICOFA, som är ett Lidingöföretag. För service och underhåll av hissar svarar Kone. Felanmälan gällande fastigheter och hissar sker i första hand till vår medlem Gunder Rosenback, anställd av LICOFA. Swegon sköter underhållet av ventilation och värme.

Föreningen har haft avtal vad gäller trappstädning med Lidingö Natur Städ AB.

Den ekonomiska förvaltningen har liksom tidigare skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Förändringar i föreningens lånebild och likviditetsförvaltning har dock som tidigare initierats av kassören i styrelsen.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighetsförening som svarar för sommar- och vinterunderhåll av gemensamma markområden runt fastigheterna samt för avtal med ComHem gällande kabelTV. Kostnaderna härför fördelas på de ingående bostadsrättsföreningarna och småhusen i proportion till antalet hushåll och parkeringsplatser.

KabelTV-nätet möjliggör anslutning till bredband och telefoni.

Genomförda och pågående projekt.

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

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

- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- En omfattande renovering/ommalning har genomförts i samtliga trapphus varvid även ny och energibesparande belysningsarmatur installerats. De totala kostnaderna för reparation och underhåll har därigenom uppgått till sammanlagt drygt en miljon kronor.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och vattensäkerhetskontroll har slutförts i lägenheterna.
- Rensning av ventilationsrör samt justering av luftförsel har genomförts.
- Styrutrustning och ventiler i undercentralen har bytts.
- Parkeringsplatserna har fräschats upp.
- Översyn har genomförts gällande förrådshuset samt belysningen över parkeringsplatserna.
- Efter förhandling har hyresintäkterna för gruppbestaden kunnat höjas.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har samtliga lån omsatts i kombination med viss amortering. Samtliga lån löper med rörlig (3-månaders) ränta. Räntenivåerna har fortsatt att sjunka vilket inneburit lägre kostnader i storleksordningen 230 tkr.

Till följd av de ovan redovisade underhållsåtgärderna uppvisar föreningen för första gången på flera år ett negativt resultat. Som framgår av förslaget till disposition av årets resultat kan fonden för yttre underhåll tas i anspråk för täckande av underskottet.

Sedan fastighetsskatten avvecklats betalar föreningen numera endast en kommunal avgift per lägenhet och år.

Taxeringsvärdet på föreningens fem fastigheter uppgår till sammanlagt 94.400.000 kronor. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats

Framtida utveckling

Det är styrelsens fortsatta ambition att hålla kostnaderna nere samtidigt som vårt fastighetsbestånd skall utvecklas positivt.

Flera bostadsrättsinnehavare har genomfört omfattande renovering av sina lägenheter. Eventuellt fortsatta behov av renovering eller målning av huskroppar kommer även att beaktas i samband med att investerings- och underhållsplanen ses över.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	3.109.466
Årets resultat	-385.216
Summa	2.724.250

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-956.625
Överföring till fond för yttre underhåll	256.800
Överföres i ny räkning	3.424.075
Summa	2.724.250

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Nettoomsättning	1	4 046 113	3 995 372
		4 046 113	3 995 372
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 304 298	-2 026 769
Underhåll	3	-956 625	-86 250
Avskrivningar		-562 996	-562 996
Rörelseresultat		222 194	1 319 357
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 073	5 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-611 483	-840 732
Resultat efter finansiella poster		-385 216	483 661
Resultat före skatt		-385 216	483 661
Arets resultat		-385 216	483 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 051 495	85 551 310
Byggnadsinventarier	7	135 269	198 450
		<u>85 186 764</u>	<u>85 749 760</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 186 764</u>	<u>85 749 760</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	7 588	8 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 237	100 154
		<u>108 825</u>	<u>108 674</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	2 007 016	1 933 083
Summa omsättningstillgångar		<u>2 115 841</u>	<u>2 041 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 302 605</u>	<u>87 791 517</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 551 217	1 380 667
		<u>59 184 947</u>	<u>59 014 397</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 109 465	2 796 355
Årets resultat		-385 216	483 661
		<u>2 724 249</u>	<u>3 280 016</u>
Summa eget kapital		<u>61 909 196</u>	<u>62 294 413</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 301 448	24 508 888
		<u>24 301 448</u>	<u>24 508 888</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga		207 440	207 440
Leverantörsskulder		18 178	69 471
Skatteskulder		172 317	178 352
Övriga skulder		16 500	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	677 526	516 453
		<u>1 091 961</u>	<u>988 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 302 605</u>	<u>87 791 517</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		72 825 000	72 825 000
Summa		<u>72 825 000</u>	<u>72 825 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 %
-Ombyggnad	10,0%
-Inventarier	10,0%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013/2014	2012/2013
Årsavgifter	3 448 260	3 448 260
Hyror	640 357	580 362
Övriga intäkter	-42 504	-33 250
Summa	4 046 113	3 995 372

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	299 202	170 410
Reparationer	238 408	64 957
El	165 345	194 818
Uppvärmning	572 784	637 430
Vatten	122 504	131 945
Sophämtning	130 620	125 743
Försäkringspremier	95 765	89 020
Fastighetsskatt	4 478	-
Fastighetsavgift	86 407	85 910
Övriga fastighetskostnader	191 686	187 071
Kabel TV	1 424	1 543
Styrelsearvoden	120 000	100 000
Sociala avgifter	22 575	16 285
Revisionsarvoden	21 000	15 000
Förvaltningsarvode	166 270	159 569
Övr externa tjänster	64 008	45 895
Övriga driftskostnader	1 822	1 173
Summa	2 304 298	2 026 769

Anställda, föreningen har ingen anställd personal

Not 3 Underhåll

Löpande underhåll	956 625	86 250
	956 625	86 250

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 073	5 036
Summa	4 073	5 036

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	611 483	840 732
Summa	611 483	840 732

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2013/2014	2012/2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 751 850	68 751 850
-Byggnad, omklassificerin	-233 750	-233 750
-Ombyggnad	1 338 486	1 338 486
-Ombyggnad, omklassificering	233 750	233 750
-Mark	20 522 050	20 522 050
Avskrivningar		
-Vid årets början	-5 061 076	-4 561 261
-Årets avskrivning enligt plan	-499 815	-499 815
	<u>85 051 495</u>	<u>85 551 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 051 495	85 551 310
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 000 000	55 600 000
Mark	36 400 000	30 000 000
	<u>94 400 000</u>	<u>85 600 000</u>
Bostäder	94 400 000	85 600 000
	<u>94 400 000</u>	<u>85 600 000</u>

Not 7 Byggnadsinventarier

-Ingående anskaffningsvärde	712 514	712 514
	<u>712 514</u>	<u>712 514</u>
Avskrivningar		
-Vid årets början	-514 064	-450 883
-Årets avskrivning enligt plan	-63 181	-63 181
	<u>135 269</u>	<u>198 450</u>
Redovisat värde vid årets slut	135 269	198 450

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	7 588	8 520
	<u>7 588</u>	<u>8 520</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	88 551	87 715
Fastighetsägarna	12 568	12 440
Övrigt	119	-
	<u>101 238</u>	<u>100 155</u>

Not 10 Kassa och bank

	2013/2014	2012/2013
Kassa	103	275
Handelsbanken	59 749	60 999
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 947 164	1 871 809
	2 007 016	1 933 083

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	1 380 667	2 796 355	483 661	62 294 412
Disposition enligt stämmobeslut			170 550	313 110	-483 661	
Årets förändring					-385 216	
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	1 551 217	3 109 465	-385 216	
			59 184 947		2 724 249	61 909 196

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-06-30	Amortering /	Skuldbelopp 2013-06-30
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	4 718 421	47 780	4 766 201
Stadshypotek		Rörlig	2 359 143	24 136	2 383 279
Stadshypotek		Rörlig	1 544 012	116 216	1 660 228
Stadshypotek		Rörlig	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek		Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek		Rörlig	1 887 312	19 308	1 906 620
			24 508 888	207 440	24 716 328
			-207 440		-207 440
			24 301 448		24 508 888

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013/2014	2012/2013
Förutbetalda hyror och avgifter	295 380	343 436
Räntekostnader	61 884	66 756
Värme	49 303	17 993
El	12 195	13 346
Revision	21 000	21 000
Sophämtning	20 252	20 203
Lidingö Natur och Städ	6 125	-
Lidingö Conferance	6 125	-
R T Driftservice	157 825	-
Vatten	21 450	21 504
Sociala avgifter	9 718	9 715
Övrigt	16 269	2 500
	677 526	516 453

Underskrifter

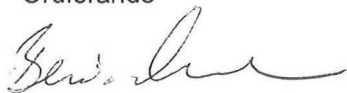
Lidingö 2014-09-29



Bo Sahlholm
Ordförande



Lars Appelin



Berit Adolfsson



Sven Söderström



Jan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-10-13



Lars Olof Stéen
Auktoriserad revisor



Ari Caesar
Medrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, org.nr 769606-6310

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade [godkända] revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 oktober 2014


Lars Olov Steen
Auktoriserad revisor


Ari Caesar
Förtroendevald revisor