

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ÄPPLET 5

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äpplet 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Johan Lindblad	Ordförande
Peter Billberg	Ledamot
Christina Friis	Ledamot
Sune Larsen	Ledamot
Cecilia Stenmark	Ledamot
Ken Nordlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annika Erlander	Ordinarie Intern
Ingrid Petterson	Suppleant Intern

Valberedning

Maria Hernandez
Johan Lilja

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03.
Extra föreningsstämma hölls 2014-09-02. Val av ny ledamot.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Äppet 5	1981	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

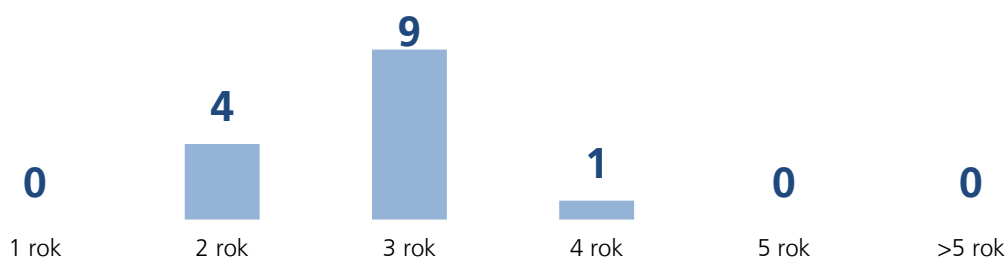
Fastigheterna bebyggdes 1882 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 140 m², varav 1 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uteplats	2013	Gården
Balkongbygge	2012	Avser gathuset
Ventilation källare	2012	
Renovering skorsten	2010	Lagning av plåtskonung på skorsten gathus.
Renovering och målning av fönster	2010	Avser samtliga fönster, gathus och gårdshus.
Fasadrenovering	2010	Omputsning av samtliga fasader, både gathus och gårdshus samt mur runt gården
Byte Ventilation	2010	Avser ventilationen i gårdshuset
Renovering av ytskikt på altaner vind	2010	
Utbyte av cirkulationspump i fjärrvärmecentral	2010	
Takarbeten, fönsterrenovering	2008	Avser takfönster, både gårdshus och gathus
Nya stuprör, kompletterande plåtslageriarbeten m.m.	2007	
Fjärrvärmecentral	2006	
Omputsning av nisch mot Äpplet 6	2005	Ej i Äpplet 5 regi
Omputsning av fasad mot Äpplet 4	2005	
Målning, nederdel av fasad mot gata	2003	
Nyinstallation hiss	1986	
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Nytt gårdsbjälklag	1986	
Omläggning av tak	1986	Målning av tak 2003
Omputsning av fasad	1986	Avser fasad mot gatan. Nederdel målad 2003
Planerat underhåll	År	
Renovering av Entré	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

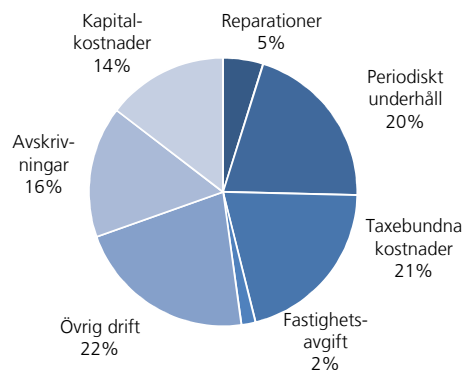
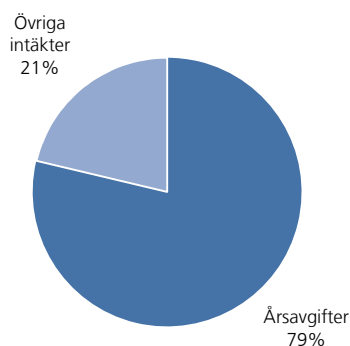
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning av tak m.m.	WM Tak och Fasad AB
Städning av trapphus m.m.	Svensia
Översyn Undercentral m.m.	Fortum Service AB
Serviceavtal OVK	Peter Sotare
Föreningens hemsida	SBC

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	599 162	637 799
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 075 799	933 511
Finansiella intäkter	406	465
Minskning korta fordringar	12 896	0
Balkongfond	4 976	4 984
Kapitaltillskott	0	935 427
	1 094 077	1 874 387
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	706 307	619 295
Finansiella kostnader	147 902	156 976
Investeringar i fastigheten	0	52 375
Ökning av korta fordringar	0	785
Minskning av korta skulder	70 455	1 083 593
	924 664	1 913 024
KASSA VID ÅRETS SLUT	768 575	599 162
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	169 413	-38 638

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vattenläcka mellan våning fyra och vinden, slutreglerad och ersatt av Trygg Hansa.

Händelser efter året

Renovering av entrén, ytterdörr samt lekplats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 24
Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 100	4 100	4 100	4 100
Elkostnad/m ² totalyta	28	33	33	37
Värmekostnad/m ² totalyta	131	171	165	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	138	157	161
Soliditet (%)	32	31	18	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	18	-32	100
Nettoomsättning (tkr)	847	850	850	849

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 140 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 518
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 433 411
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 600
summa ansamlad förlust	-1 453 493

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs	208 066
	-1 245 427

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	847 008	847 008
Övriga rörelseintäkter	Not 2	228 791	86 503
		1 075 799	933 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-347 193	-239 837
Driftkostnader	Not 4	-286 006	-322 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 108	-57 374
Avskrivningar	Not 7	-160 478	-139 836
		-866 785	-759 132
RÖRELSERESULTAT		209 014	174 379
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		406	465
Räntekostnader		-147 902	-156 976
		-147 496	-156 511
ÅRETS RESULTAT		61 518	17 868

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	6 392 006	6 552 484
Maskiner och inventarier	0	0
	6 392 006	6 552 484
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 394 006	6 554 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	768 575	0
Övriga fordringar	93	93
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	12 896
	768 668	12 989
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	47 626
SBC klientmedel i SHB	0	551 536
	0	599 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	768 668	612 151
SUMMA TILLGÅNGAR	7 162 674	7 166 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		2 592 649	2 592 649
Kapitaltillskott		935 427	935 427
Fond för yttre underhåll	Not 13	230 546	148 946
Balkongfond		9 960	0
		3 768 582	3 677 022
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 515 011	-1 451 279
Årets resultat		61 518	17 868
		-1 453 493	-1 433 411
SUMMA EGET KAPITAL		2 315 089	2 243 611
AVSÄTTNINGAR			
Balkongfond	Not 14	0	4 984
		0	4 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 673 590	4 673 590
		4 673 590	4 673 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		64 073	43 330
Skatteskulder		17 038	16 940
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	92 884	184 180
		173 995	244 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 162 674	7 166 635
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 15	7 590 200	7 590 200
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Fasad	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Balkong/terrass	10 år, 30 år	10 år, 30 år
Yttre anläggningar	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	847 008	847 008
		847 008	847 008
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Försäkringsersättning	228 791	0
	Återbäring Allframtid	0	2 753
	Övriga intäkter	0	83 750
		228 791	86 503

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	21 875
	Fastighetsskötsel beställning	4 543	19 441
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 000	0
	Snöröjning/sandning	5 000	5 000
	Städning entreprenad	24 750	27 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 194
	Hissbesiktning	1 660	1 621
	Gemensamma utrymmen	649	0
	Gård	4 723	6 430
	Serviceavtal	4 864	4 734
	Förbrukningsmateriel	4 250	2 243
		89 939	103 537
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 063
	Brf Lägenheter	0	7 101
	Tvättstuga	5 185	0
	Lås	0	11 114
	VVS	0	769
	Ventilation	30 620	22 511
	Elinstallationer	9 360	0
	Hiss	4 023	0
	Balkonger/altaner	0	91 898
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 844
		49 188	136 300
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	208 066	0
		208 066	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	347 193	239 837
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	31 960	37 174
	Värme	149 026	195 215
	Vatten	19 938	18 674
	Sophämtning/renhållning	10 404	9 540
		211 328	260 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 106	25 379
	Kabel-TV	24 534	19 162
		57 640	44 541
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	17 038	16 940
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	286 006	322 084

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Föreningskostnader	1 148	0
	Styrelseomkostnader	1 020	0
	Fritids och Trivselkostnader	269	0
	Förvaltningsarvode	43 174	42 150
	Administration	2 281	2 103
	Korttidsinventarier	0	2 046
	Konsultarvode	17 337	7 315
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 880	3 760
		73 108	57 374
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	95 829	95 829
	Förbättringar	64 649	44 008
		160 478	139 836
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 424 733	7 452 422
	Nyanskaffningar	0	972 311
	Utgående anskaffningsvärde	8 424 733	8 424 733
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 872 249	-1 732 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 478	-139 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 032 727	-1 872 249
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 392 006	6 552 484
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	598 683	598 683
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
		27 200 000	27 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 200 000	27 200 000
		27 200 000	27 200 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 751	81 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 751	81 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 751	-81 751
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 751	-81 751
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	6 391
	Kabel-TV	0	4 895
	Vatten	0	1 610
		0	12 896

Not 12	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	2 563 000	0	0	2 563 000
	Upplåtelseavgifter	29 649	0	0	29 649
	Kapitaltillskott	935 427	0	0	935 427
	Fond för yttre underhåll	230 546	81 600	0	148 946
	Balkongfond	9 960	9 960	0	0
	S:a bundet eget kapital	3 768 582	91 560	0	3 677 022
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-1 515 011	-81 600	17 868	-1 451 279
	Årets resultat	61 518	61 518	-17 868	17 868
	S:a ansamlad förlust	-1 453 493	-20 082	0	-1 433 411
	S:a eget kapital	2 315 089	71 478	0	2 243 611

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2014	2013
	Vid årets början		148 946	153 601
	Reservering enligt stadgar		81 600	81 600
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-86 255
	Vid årets slut		230 546	148 946

Not 14	ÖVRIGA FONDER		2014	2013
	Övriga fonder			
	Vid årets början		4 984	0
	Omföring balkongfond		-4 984	4 984
	Vid årets slut		0	4 984

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2013-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	2014-12-31	2014-12-31			
	Handelsbanken	3,660 %	1 701 000	1 701 000	2017-06-01
	Handelsbanken	1,580 %	1 272 590	1 272 590	Rörligt
	Handelsbanken	3,470 %	1 700 000	1 700 000	2015-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 673 590	4 673 590	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 673 590	4 673 590	

Not 16	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 227
	Värme	0	25 568
	Ränta	16 243	16 994
	Balkonger/altaner	0	58 455
	Städning entreprenad	0	2 250
	Förutbetalda intäkter	76 641	77 686
		92 884	184 180

Styrelsens underskrifter

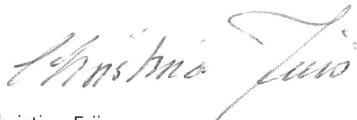
STOCKHOLM den 27/14 2015




Johan Lindblad
Ordförande



Peter Billberg
Ledamot

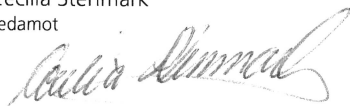


Christina Friis
Ledamot



Sune Larsen
Ledamot

Cecilia Stenmark
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/14 2015



Annika Erlander
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Äpplet 5 avseende verksamhetsåret 2014

Jag, av föreningen utsedda revisor, har granskat årsredovisning, räkenskaper och ett urval av fakturor avseende 2014.

Jag har funnit underlagen i god ordning och granskningen har inte gett anledning till anmärkning varför jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014

Stockholm den 27/4 2015



Annika Erlander