

# ÅRSREDOVISNING 2020

BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

ORG.NR 769603-9648

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13
Bilagor:	
Revisionsberättelse	
Allmän information om föreningen och fakta om fastigheten System 8	



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-23 och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska planen registrerades 2009-12-03 och fastigheten förvärvades från stiftelsen Stockholms Sjukhem 2010-02-10. Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 131. Under året har 8 överlåtelse ägt rum, varigenom 12 medlemmar lämnar föreningen och 12 tillkommer. Medlemsantalet förblir alltså oförändrat. Föreningen hade vid årets slut två bostadshyresgäster och en lokalhyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av ett prisbasbelopp. För andrahandsuthyrning, som alltid kräver styrelsens godkännande, är avgiften 10% av ett prisbasbelopp per år, vilken uttas med 1/12 per påbörjad månad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-03-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/ordförande
Ken Lundberg	ledamot/kassör
Christine Claesson	ledamot/sekreterare
Tomas Liljeroth	ledamot
Ingegärd Gustafsson	ledamot
Rozbeh Khorsidi	suppleant
Rasmus Mellerup	suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st.

Till valberedning valdes Anders Sahlén, Bo Alerfeldt och Ulla Hawerman Mogard, varav den förstnämnde är sammankallande.

Till revisorer för räkenskapsåret 2020 valdes Anne Ask (ordinarie revisor) och Per Haldén (suppleant).

## Händelser under räkenskapsåret

Brf-avgiften är oförändrad sedan 2015 och intäkterna är väsentligen oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Den löpande utgiftsnivån för drift och förvaltning är lägre än under de senaste fyra åren, vilket innebär en mycket låg nivå. Därutöver belastas tyvärr resultatet med 418 tkr av reparationsarbeten till följd av en större vattenskada i NM 96, vilket leder till en ökning av den underliggande, löpande utgiftsnivån med drygt 1/5. Större delen av denna utgift kommer dock att täckas av vår försäkring efter att de



inblandade försäkringsbolagen så småningom slutligt reglerat skadan. En återbetalning av en f n okänd del av den nämnda summan är alltså att vänta under 2021. Resultatet i denna årsredovisning framstår därmed som något sämre än det i själva verket är (medan resultatet under 2021 i gengäld kommer att framstå som något bättre än det i själva verket är). Vår utgiftsnivå är dock i utgångsläget så låg, att den förblir mycket låg även när hela det redovisade beloppet för vattenskadorna inkluderas.

Ränteutgifterna har på andra sidan nästan halverats jämfört med föregående år och är nu också relativt låga. Till detta har både årets amorteringar om 2,5 mkr och en mycket framgångsrik räntestrategi bidragit.

Variationerna inom olika utgiftsslag i förhållande till föregående år är alltså relativt stora och resultatförsämringen till följd av vattenskadorna motverkas av flera förbättringar. Även om kassaflödet sjunker en del, så håller det sig även detta år kvar på en jämförelsevis mycket hög nivå. Det innebär att det även i år finns gott om utrymme både för avsättning till framtida underhåll (ca 1,3 mkr/år enligt underhållsplan) och för långsiktig amortering (med >0,4 mkr/år enligt amorteringspolicy), men även för att reducera den underfinansiering av underhållsplanen som uppstod under föreningens första verksamhetsår. Mätt över hela perioden 2010-20 har glappet mellan kassaflödet för framtida underhåll och finansieringsbehovet enligt underhållsplanen nu minskat till ca 1,6 mkr vid årets slut. Detta är inte ett försumbart belopp, men en fullt hanterbar avvikelse. Underhållsplanen bedöms uppnå full finansiering genom eget kassaflöde i slutet av 2022.

Till det starka kassaflödet bidrar de investeringar som gjordes under 2013 i energiåtervinning (genom en frånluftsvärmepump), energibesparing (genom tilläggsisolering) och energireglering (genom bl a termostater). Denna investering har under året - planenligt - återbetalats till fullo genom sänkta energiutgifter. I slutet av 2021 bör även energiglasningen från 2016, som kan betraktas som en del av samma åtgärds paket, vara helt återbetald.

Under året har inga större, planerade underhållsprojekt genomförts, men en del utgifter för den renovering av entréerna som kommer att ske i början av 2021 har belastat resultatet 2020 (ca 238 tkr.)

#### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 10 926 067
Årets resultat	+ <u>802 479</u>
	- 10 123 588

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	882 018
I ny räkning överföres	- <u>11 005 006</u>
	- 10 123 588

#### Flerårsöversikt

Olika aktörer fäster olika vikt vid vilka nyckeltal som särskilt bör framhåvas vid en ekonomisk analys av en brf. Här har, utöver styrelsens egna preferenser, inkluderats synpunkter från exempelvis SOU 2017:31, HSB och Swedbank. Det gör flerårsöversikten relativt omfattande, samtidigt som den därigenom förhoppningsvis ännu bättre tjänar sitt syfte, nämligen att öka förståelsen för föreningens ekonomiska utveckling genom åren samt underlätta bedömningen av densamma.

Nyckeltal <sup>1)</sup>	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010 <sup>2)</sup>
Nettoomsättning, tkr	4495	4506 <sup>3)</sup>	4466 <sup>3)</sup>	4491 <sup>3)</sup>	4400 <sup>3)</sup>	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Årsavgift vid årets slut, kr/m <sup>2</sup>	623	623	623	623	623	623	602	602	577	577	549
Utgifter drift och förvaltning <sup>4)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	319	276 <sup>3)</sup>	248 <sup>3)</sup>	269 <sup>3)</sup>	269 <sup>3)</sup>	271	290	337	326	362	391
Varav energiutgifter <sup>5)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	121	139	140	125	133	116	134	181	184	187	188
Ränteutgifter, kr/m <sup>2</sup>	23	45	45	76	85	179	205	237	257	255	271
Resultat efter fin. poster <sup>4)</sup> , tkr	802	804	677	453	320	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Balanserat resultat, kr/m <sup>2</sup>	-1734	-1722	-1709	-1712	-1679	-1154	-1033	-860	-702	-528	-308
Skuld vid årets slut <sup>6)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	3309	3703	4097	4412	4570	6075	6233	7266	7511	7511	7826
Soliditet, %	90,9	89,9	88,9	88,1	87,7	84,2	83,2	80,4	80,0	80,1	78,3
Skuldkvot	4,7	5,2	5,8	6,2	6,6	8,7	9,0	10,5	11,3	11,6	14,2
Skuldsättningsgrad <sup>7)</sup> , %	7,1	8,0	11,8	12,7	13,2	22,3	22,9	26,7	31,4	31,4	32,7
Räntekänslighet <sup>8)</sup> , %	5,4	6,1	6,7	7,2	7,5	10,0	10,6	12,3	13,3	14,0	14,6
Löpande kassaflöde, tkr	2324 <sup>4)</sup>	2473 <sup>4)</sup>	2611 <sup>4)</sup>	2309	2152 <sup>4)</sup>	1581	1244	760	579	235 <sup>4)</sup>	-508 <sup>4)</sup>
Varav för framtida underhåll <sup>9)</sup> , tkr	1860	2051	2173	1870	1729	1139	870	716	579	235	-508
Varav från energiprojekt <sup>10)</sup> , tkr	461	422	438	439	423	442	374	43			

- 1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m<sup>2</sup>, utom för årsavgift.
- 2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar. Siffrorna är för jämförbarhetens skull proportionellt justerade till helårsvärden, där detta är relevant.
- 3) Nettoomsättning och löpande driftutgifter är beräknade exklusive försäkringsersättningar för skador respektive de motsvarande utgifter som ersatts.
- 4) Beräknat exklusive utgifter för planerat underhåll: altanrenovering mm 2010-11, fönsterrenovering 2016, stamspolning 2018, takrenovering 2019 och del av entrérenoveringen 2020-21.
- 5) Värdet inkluderar även vatten, som till ¾ används som varmvatten och därmed är ouplösligt sammanflätat med energianvändningen.
- 6) Långfristiga lån per m<sup>2</sup> totalyta. Lån per endast boyta blir 2,3% högre än de angivna värdena.
- 7) Definierat som långfristiga lån vid årets slut dividerat med taxeringsvärdet.
- 8) Definierat som hur mycket brf-avgiften behöver höjas för att bibehålla ett oförändrat kassaflöde vid en räntehöjning om 1 %-enhet.
- 9) Här redovisas den del av kassaflödet som är avsedd för framtida underhåll samt eventuell långsiktig amortering. Enligt nuvarande underhållsplan är behovet 1,3 mkr/år, räknat från 2010.
- 10) Här redovisas den del av kassaflödet som utgör avkastning från investeringar i olika projekt för energibesparing, energiregulering och energiåtervinning. Denna del av kassaflödet utgör miniminivå för årlig amortering enligt den amorteringspolicy som styrelsen antog under 2019.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 475 672	4 485 635
Övriga rörelseintäkter	3	19 315	48 743
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 494 987</b>	<b>4 534 378</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 068 365	-1 931 861
Övriga externa kostnader	5	-142 071	-165 238
Personalkostnader	6	-49 721	-66 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 062	-1 283 920
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 544 219</b>	<b>-3 447 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>950 768</b>	<b>1 086 797</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-148 289	-283 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 289</b>	<b>-283 013</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>802 479</b>	<b>803 784</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>802 479</b>	<b>803 784</b>



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	228 190 174	229 446 441
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>171 632</u>	<u>105 487</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 361 806</b>	<b>229 551 928</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>228 361 806</b>	<b>229 551 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		75 529	-614
Övriga fordringar		45 889	45 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>101 903</u>	<u>99 804</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>223 321</b>	<b>145 006</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 984 312</b>	<b>3 120 327</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 207 633</b>	<b>3 265 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 569 439</b>	<b>232 817 261</b>



## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	213 675 847	213 675 847
Yttre fond	5 785 902	4 903 884
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>219 461 749</b>	<b>218 579 731</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-10 926 067	-10 847 834
Årets resultat	802 479	803 785
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 123 588</b>	<b>-10 044 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>209 338 161</b>	<b>208 535 682</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	21 000 000	23 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 000 000</b>	<b>23 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	635 268	181 636
Aktuell skatteskuld	10 224	9 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	585 786	590 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 231 278</b>	<b>781 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>231 569 439</b>	<b>232 817 261</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	950 768	1 086 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 284 062	1 283 920
Erlagd ränta	<u>-148 289</u>	<u>-283 013</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 086 541</b>	<b>2 087 705</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-76 143	614
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 172	-17 994
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	453 632	67 198
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-3 933</u>	<u>37 634</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 457 925</b>	<b>2 175 157</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-93 940</u>	<u>-56 826</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93 940</b>	<b>-56 826</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	<u>-2 500 000</u>	<u>-2 500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-136 015</b>	<b>-381 669</b>
Likvida medel vid årets början	<u>3 120 327</u>	<u>3 501 996</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 984 312</b>	<b>3 120 327</b>





## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre föreningar. 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.

Byggnad 1 %

Markanläggning 5 %

Fastighetsförbättringar 10 %, 5 % och 3,33%.

Inventarier 10 % och 20 %

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Yttre fond*

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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	3 788 940	3 788 737
	Hyresintäkter bostäder	190 161	186 244
	Hyresintäkter lokaler	214 930	234 220
	Hyresintäkter parkeringsplatser	265 000	262 199
	Övriga intäkter	16 641	14 235
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 475 672</b>	<b>4 485 635</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övr ersättn och intäkter	19 315	22 825
	Försäkringsersättningar	0	25 918
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 315</b>	<b>48 743</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Städ	48 912	48 397
	Obligatorisk ventilationskontroll	0	57 500
	Reparationer och underhåll	333 709	518 638
	Försäkringsuskador	418 474	0
	Fjärrvärme	500 847	541 605
	Fastighetsel	126 319	229 341
	Vatten	140 708	111 099
	Sophämtning	36 781	42 768
	Fastighetsskatt/avgift	122 951	118 843
	Kabel-TV och bredbandskostnader	84 420	85 968
	Fastighetsförsäkring	124 864	110 723
	Övriga driftkostnader	130 380	66 979
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 068 365</b>	<b>1 931 861</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	109 236	106 572
	Revision	4 400	4 400
	Telefon	5 254	11 850
	Bankkostnader	7 568	7 220
	Konsultarvoden	0	9 375
	Övriga externa kostnader	15 613	25 821
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>142 071</b>	<b>165 238</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	40 550	51 900
	Sociala kostnader	9 171	14 662
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>49 721</b>	<b>66 562</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>241 648 677</u>	<u>241 648 677</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 648 677	241 648 677
	Ingående avskrivningar	-12 202 236	-10 930 567
	Årets avskrivningar	<u>-1 256 267</u>	<u>-1 271 669</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 458 503	-12 202 236
	Utgående redovisat värde	<u>228 190 174</u>	<u>229 446 441</u>
	Redovisat värde byggnader	99 212 557	100 455 226
	Redovisat värde fastighets och markläggningar	169 027	182 625
	Redovisat värde mark	<u>128 808 590</u>	<u>128 808 590</u>
	Summa redovisat värde	<u>228 190 174</u>	<u>229 446 441</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	294 006 000 110 006 000	294 006 000 110 006 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 007 359	2 950 533
	Inköp	<u>93 940</u>	<u>56 826</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 101 299	3 007 359
	Ingående avskrivningar	-2 901 872	-2 889 621
	Årets avskrivningar	<u>-27 795</u>	<u>-12 251</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 929 667	-2 901 872
	Utgående redovisat värde	<u>171 632</u>	<u>105 487</u>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	14 974	13 276
	Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	21 515	19 890
	Övr förutbet kostn o uppl int	<u>65 414</u>	<u>66 638</u>
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 903	99 804



## NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Lån i SEB (amorteringsfritt)	21 000 000	23 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 000 000</b>	<b>23 500 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-12-28	0,48		3 000 000
SEB	2022-01-28	0,66		6 500 000
SEB	2021-12-28	0,66		6 500 000
SEB	2021-03-28	0,51		5 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>21 000 000</b>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	371 857	329 142
	Upplupen fjärrvärmekostnad	56 667	64 178
	Upplupen räntekostnad	9 905	17 822
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	83 600	83 600
	Övriga upplupna kostnader	63 757	95 760
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>585 786</b>	<b>590 502</b>

## NOTER



### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	49 663 950	49 663 950
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 663 950</b>	<b>49 663 950</b>

Stockholm 2021-



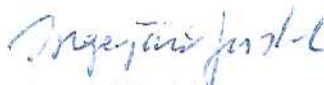
Per Olof Sjöstedt



Ken Lundberg



Christine Claesson



Ingegärd Gustafsson

Tomas Liljeroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021-02-02



Anne Ask  
Revisor



Per Haldén  
Revisorssuppleant

# Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96

## Org. Nr. 769603–9648

Revisionsberättelse för år 2020

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Äppelträdet NM 94–96 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Styrelsen och styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 2021-02-04

  
Anne Ask

Revisor

  
Per Haldén

Revisorssuppleant



# Brf Äppelträdet NM 94-96 - Fastighetsdata och föreningsinformation

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen vill styrelsen på dessa sidor ge ytterligare upplysningar om fastigheten, svar på vanliga frågor, kontaktuppgifter och en del råd och regler. Denna information omfattas inte av revisorns granskning och utlåtande, men bedöms ändå vara av intresse för föreningens medlemmar, inte minst nyblivna medlemmar, liksom för mäklare, leverantörer och andra intressenter. Förslag på ytterligare informationspunkter kan skickas till [styrelsen@appeltradet.org](mailto:styrelsen@appeltradet.org).

## Kontaktuppgifter mm

### Föreningens

Postadress:	Norr Mälärstrand 94 bv 112 35 Stockholm
Bostadsadresser:	Norr Mälärstrand 94 och 96 112 35 Stockholm
Fakturaadress:	Brf Äppelträdet NM 94-96 Fastnr 314, Box 1005 831 29 Östersund
Bankgiro:	497-5140
Plusgirokonto:	79 58 66 – 3
Swish-konto:	1232494177 [endast för P-avgifter]
Organisationsnummer:	769603-9648
Hemsida:	<a href="http://www.appeltradet.org">www.appeltradet.org</a>
Styrelsens e-mail:	<a href="mailto:styrelsen@appeltradet.org">styrelsen@appeltradet.org</a>
Byggfrågor:	<a href="mailto:byggnadsutskottet@appeltradet.org">byggnadsutskottet@appeltradet.org</a>

### Felanmälan

Felanmälan skickas helst till styrelsens e-mail eller läggs i pappersform i föreningens brevlåda, NM 94 bv.

### Föreningens ekonomiska förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas från och med 2019 av Simpleko AB i Östersund, en del av Riksbyggen. Kontaktuppgifter och inloggning till kundportal för medlemmar finns på

Hemsida: [simpleko.se](http://simpleko.se)

### Försäkringsbolag

Sedan 2016 är fastigheten försäkrad hos Moderna försäkringar. Brf-tillägget är inkluderat i föreningens försäkring och behöver alltså inte tecknas individuellt. Kontaktuppgifter till Moderna är:

Moderna Försäkringar  
Företag & Industri  
FE 380  
106 56 Stockholm

Tel inom Sverige: 0200-212120 (dygnet runt)  
Tel från utlandet: +46 8 562 067 37 (dygnet runt)  
E-post: foretagsskador@modernaforsakringar.se

Skadeanmälan och viktig produktinformation finns på Moderna, [www.modernaforsakringar.se](http://www.modernaforsakringar.se)

## Allmänt om fastigheten

### Bakgrund – fastigheten och dess lägenheter, lokaler och areor

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Frölén, en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige. Fastighetens beteckning är System 8. Tomten ägs av föreningen och har arealen 2503 m<sup>2</sup>. Värdeår är 1990. På föreningens mark finns bl a 19 parkeringsplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt kärl för föreningens hushållssopor.

Föreningen har 79 lägenheter. Två av dessa är sammanslagna, varför antalet i praktiken är 78. 2 lägenheter är hyresrätter, övriga upplåts med bostadsrätt. Bostadsarean är totalt 6202 m<sup>2</sup>, fördelad på 8 våningsplan. Areorna är inte kontrollmätta av föreningen, utan uppgifter från tidigare fastighetsägare användes som bas vid ombildningen 2010 och därefter för andelstal, månadsavgifter och hyror.

Vindsutrymmen saknas, men på taket finns två terrasser. Källaren rymmer två bopningsbara tvättstugor, cykelförråd, barnvagnsförråd och individuella källarförråd. I källarplanet finns även två lokaler om tillsammans 144 m<sup>2</sup>, varav en är uthyrd som kontor och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster.

### Avfall och hushållssopor

Föreningens sopkärl är inte dimensionerade för att rymma återvinningsbara komponenter. Allt som kan källsorteras i kommunens kärl för återvinning (glas, metall, tidningar, pappersförpackningar och plast) skall därför lämnas i dessa. Miljöfarligt avfall (t ex batterier och lampor) kan lämnas vid närmaste miljöstation. Grovsopor slängs vid en återvinningscentral. Det hushållsavfall som därefter återstår sorteras i organiskt avfall och övriga sopor och slängs i föreningens kärl.

### Brandskydd

2018 inleddes ett systematiskt brandskyddsarbete genom Anticimex. Då placerades även fyra brandsläckare ut, två på källarplanet och två högst upp i varje trapphus. Lokalisera gärna dessa, så alla vet var de finns om olyckan är framme.

Det är inte tillåtet att förvara någonting i trapphusen eller entréerna, inklusive barnvagnar, pulkor, källkar, cyklar. Trapphusen är utrymningsvägar i händelse av brand och skall vara helt fria från föremål, inklusive dörmattor. Observera även att det är förbjudet att förvara eldfarliga vätskor (t ex tändvätska) och gasbehållare (för grillar) i källarförråden. De senare får förvaras på balkongen.



Bostadsrättsinnehavare ansvarar enligt stadgarna för att minst en fungerande brandvarnare finns uppsatt i lägenheten.

Våren 2014 genomfördes en reguljär brandskyddskontroll initierad av kommunen enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). Två anmärkningar berör flera av de lägenheter som har öppna eldstäder:

1. Att ha en trähylla infälld i väggen direkt ovanför öppna spisen bedömdes olämpligt, då det inte helt kan uteslutas att denna fattar eld om man eldar kraftigt
2. Avståndet från eldhärdens centrum till brännbart material (d v s parkettgolvet) skall enligt nu gällande byggnormer uppgå till minst 1,0 m, vilket i regel inte är fallet i vår fastighet.

Då ingen av dessa anmärkningar resulterade i ett föreläggande, har föreningen inte för avsikt att åtgärda bristerna. Däremot uppmanar styrelsen samtliga medlemmar som använder eldstaden att iakttäta stor försiktighet och att alltid använda ett stående gnistskydd.

### **Bredband, TV**

Månadskostnaden för bredband i basversion (100/100 Mbps) är obligatorisk och är en del av brf-avgiften. Se i övrigt [www.ownit.se](http://www.ownit.se) beträffande högre hastigheter, IP-telefoni, aktuellt kanalutbud, mm. Föreningen tillhandahåller tills vidare även basutbudet av TV-kanaler från Comhem via äldre koaxialkablar. Avtalet med Comhem kommer sannolikt att upphöra, vilket bör beaktas vid val av leverantör för bredbandstjänster och kanalutbud.

### **Energi och vatten**

Energideklaration gjordes 2019 och uppvisar mycket goda prestanda med tanke på husets ålder och arkitektur. Fastigheten uppfyller nu kraven för energiklass D och har ett primärenergital om 109 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub>. Fastighetens uppvärmda yta, A<sub>temp</sub>, är 7120 m<sup>2</sup>. Detta är ett resultatet av en rad investeringar i energibesparing, förbättrad värmereglering och energiåtervinning som gjordes under 2013 och 2016. Den årliga ekonomiska besparingen av dessa investeringar under 2014-20 har i genomsnitt uppgått till ca 430 tkr/år.

Individuell mätning av värme, vatten och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i brf-avgiften.

Husets radiatorer och termostater tillhör föreningen och får **aldrig** avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

### **Fastighetsförvaltning respektive fastighetsskötsel**

Föreningens styrelse agerar själv som fastighetsförvaltare. Vid behov anlitas extern expertis. Det innebär att en rad tekniska uppgifter hanteras inom styrelsen, såsom att:

- Säkerställa att relevanta myndighetskrav efterlevs
- Söka identifiera risker för skador och genom förebyggande åtgärder om möjligt minska dessa
- Upprätthålla en aktuell underhållsplan och utarbeta underlag för beslut om planerade underhållsåtgärder
- Identifiera lönsamma investeringar och utarbeta underlag för investeringsbeslut
- Kvalitetskontrollera medlemmars ombyggnader (oftast genom extern besiktningsman)
- Uppföljning av godhetstal och driftoptimering

Utöver uppgifter av ovanstående karaktär krävs även en regelbunden fastighetsskötsel. I denna ingår en rad praktiska uppgifter, såsom:



- Funktionskontroll, d v s att identifiera eventuella avvikelser från normal funktion genom att periodiskt kontrollera (rondera) fastigheten, inklusive kontroll av lås, dörrar, belysning, vätskenivåer i expansionskärl etc.
- Utföra smärre reparationer, inklusive ersättning av trasig eller förbrukad materiel, t ex lampor
- Utföra periodiskt underhåll, exempelvis filterbyten, filterrengöring, inklusive rengöring av återvinningsbatterier, årlig köldmediekontroll o s v
- Trappstädning, gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning, sandning o s v
- Ta emot och agera på felanmälningar
- Akut felavhjälpning, d v s driftstörningar som kräver skyndsam hantering

Fastigheten saknar fastighetsskötare för alla dessa uppgifter, som heller inte ingår i ett normalt styrelseuppdrag. Bortsett från trappstädning, där ett externt städbolag anlitas, utförs mycket av fastighetsskötseln av ett fåtal duktiga och händiga medlemmar, inom och utom styrelsen. Vid behov anlitar styrelsen externa krafter, men grundregeln är att vi i första hand försöker ta hand om och sköta vår fastighet själva, med hjälp av frivilligt arbete. Kunskapen om hur huset fungerar finns därmed kvar i huset och ackumuleras i takt med att nya erfarenheter görs.

Alla medlemmar uppmanas att agera i enlighet med denna filosofi och på sitt eget sätt försöka bistå med att hålla fastigheten i gott skick samt hålla utgifterna för fastighetsskötsel låga.

För större eller mer krävande insatser (exempelvis trädbeskärning) anlitas lämpliga hantverkare direkt av styrelsen, utan mellanhänder, d v s utan en extern fastighetsförvaltare.

### Fastighetsunderhåll och investeringar

2003-2004 Fastigheten genomgick en omfattande renovering, som bl a inkluderade:

- Fasadrenovering, inklusive fasadmålning
- Målning av fönster
- Renovering av balkonger
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar klass 2 (enl SS 817345) till alla lägenheter
- Byte av vertikala avloppsstammar
- Renovering av kök, badrum och WC
- Byte av stigare och ledningar för eldistribution i lägenheterna, inklusive framdragning av jord och byte till jordade uttag
- Montering av nya källarförråd av stål
- Renovering och tätning av rökkanaler

2005 Målning av trapphus

2006 Byte av fläktar för frånluftsventilation

2007 Modernisering av undercentralen för fjärrvärme (inkl byte av värmeväxlare)  
Ny reglerutrustning för undercentralen

2008 OVK med godkänt resultat (skall göras vart sjätte år)

2009 Energideklaration (skall göras vart tionde år)

- Energiprestanda: 204 kWh/m<sup>2</sup>
- Referensvärde: Nybyggnation 110 kWh/m<sup>2</sup>. Normalt intervall 136-167 kWh/m<sup>2</sup>

Efter ombildningen till bostadsrätter 2010 har följande större arbeten utförts i föreningens regi:

2010-2011 Renovering av takterrasser

2012 Dränering och nytt tätskikt efter fuktinträngning genom husgrunden mot norr

2013	<p>Installation av bredband (TP-kabel cat 6) till lägenheterna. Nätet ägs av föreningen, är anslutet till Stokabs fibernät och driftas f n av Ownit.</p> <p>Installation av frånluftsvärmepump med 2 återvinningsbatterier</p> <p>Installation av termostater på samtliga radiatorer</p> <p>Tilläggsisolering med lösull under yttertaket för sänkt U-värde</p> <p>OVK med godkänt resultat (skall göras vart sjätte år)</p>
2014	<p>Brandskyddskontroll genomförd (se Brandskydd)</p> <p>Reparation av en mindre del av fasaden mot väst efter vatteninträngning från taket med påföljande frostsprängning</p> <p>Ett nytt äppelträd planterades som ersättning för det ursprungliga som i det närmaste dött. Det kommer så småningom att bära den relativt nya svenska äppelsorten Fredrik.</p>
2016	<p>Renovering av samtliga fönster (utom entréer och hisschakt) inklusive byte till lågmissionsglas för sänkt U-värde och förbättrad värmekomfort.</p> <p>Miljöinspektion från Miljöförvaltningen i Stockholms Stad (inga påpekanden av intresse).</p>
2018	<p>Stamspolning</p>
2019	<p>Radonmätning med godkänt resultat (snittvärde 45 Bq/m<sup>3</sup>; gränsvärdet är 200 Bq/m<sup>3</sup>)</p> <p>Genomgång och reparation av yttertaket, med tätning, omläggning av vissa partier, nya stosar, byte av inspektionsluckor mm</p> <p>Energideklaration (skall göras vart tionde år)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primärenergital: 109 kWh/m<sup>2</sup></li> <li>• Referensvärden: Nybyggnation 85 kWh/m<sup>2</sup>, liknande byggnader 163 kWh/m<sup>2</sup>.</li> <li>• Energiklass: D</li> <li>• Specifik energianvändning: 96 kWh/m<sup>2</sup> (att jämföra med 204 kWh/m<sup>2</sup> 2009)</li> </ul> <p>OVK med ej godkänt resultat (skall göras vart sjätte år). Anmärkningar åtgärdas.</p> <p>Källsortering av organiskt avfall infört</p>
2021	<p>Båda entrépartierna rustas upp. De tidigare portarna i aluminium byttes mot teakdörrar med originalritningarna som förebild. I samband med detta byts även passagesystemet från kodlås och nyckel till endast låsbrickor.</p>

Under de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast uppgraderades ca 1990 (drivsystem, hisslinor, styrsystem och hisskorgar).

Som ytterligare exempel på förväntade framtida underhållsåtgärder på några års sikt kan nämnas att tätskikten för husgrunden på tre av husets sidor (utom den norra som åtgärdades 2012) inte längre torde vara i acceptabelt skick och sannolikt behöver ersättas. Asfalten och i synnerhet cementplattorna på gården är i behov av omläggning. Taket kommer troligen behöva ytterligare insatser, bland annat kan skyddsutrustning vid takarbeten behöva monteras. Behovet av service i tvättstugorna är relativt stort, men inte växande. Större delen av maskinparken bör nog ändå bytas inom några år. Målning av fönster förväntas ske med ca tio års intervall. Bland möjliga investeringar finns solceller, när takets skick bedöms tillräckligt gott och projektlösamheten tillräckligt hög.

## Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och är alltså sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier som tillvaratar frånluftsvärmen.



Ombyggnader i lägenheten som innebär förändringar av befintlig frånluftsinstallation, inklusive ny placering av kök, kräver alltid en oberoende expertutredning och ett särskilt tillstånd från styrelsen innan ombyggnad påbörjas. Tillstånd för sådan ombyggnad kan inte påräknas med automatik.

Evakuerande köksfläktar (fläktar med separat inbyggd eldriven fläkt) får **aldrig** anslutas till ventilationssystemet. Endast passiva spiskåpor utan egen motor (som samlar upp matoset och låter det sugas ut via husets gemensamma ventilationssystem) får anslutas. I de lägenheter som har öppen eldstad skall spjället alltid vara stängt (d v s med spjällhandtaget i vågrätt läge) då man inte eldar. Detta ökar luftflödet i frånluftsdonen (kök, badrum och WC), där ventilationen gör större nytta.

## Diverse tips, regler och principer

### Brf-avgift

Styrelsen strävar efter att förändra avgiften vid årsskiftet och beslut därom fattas normalt under hösten, i samband med budgetarbetet för kommande år. Den styrande parametern för brf-avgiften är den önskade storleken på det löpande kassaflödet. Kassaflödet skall över tid täcka finansieringen av vår underhållsplan och även uppnå de mål om amortering som beslutats av styrelsen.

### Cyklar

Antalet cyklar som ryms i källarens allmänna utrymmen understiger antalet lägenheter. Dessutom måste brandskyddsregler om utrymmesvägar och krav på god ordning respekteras. Då efterfrågan på inomhusplatser överstiger utbudet har platserna numrerats och belagts med en symbolisk avgift. Cykelparkering för medlemmar utan tilldelad plats i källaren är inte tillåten. Cykelstället på föreningens mark ovanför trapporna till Fridhemsgatan disponeras fritt av föreningens medlemmar. Parkera inte cyklar i anslutning till entréerna.

### Gästlägenhet

Gästlägenheten administreras av ett fåtal medlemmar på frivillig basis. Bokning sker via hemsidan, som även anger övriga villkor. En förutsättning för att detta arrangemang skall fungera är att de medlemmar vars gäster utnyttjar gästlägenheten säkerställer att lägenheten alltid lämnas städad och i fullgott skick.

### Hiss

Felanmälan av hiss skall i första hand göras till styrelsen. Vid behov anlitar sedan styrelsen hissjour. (Denna regel har tillkommit då tillkallad hissreparatör vid ett flertal tillfällen inte kunnat finna något fel på hissen.) Journummer till det företag som ansvarar för hisservice finns anslaget i portar och hissar.

### Medlemskommunikation

Utöver hemsidan strävar styrelsen efter att informera per e-post. Anslutningen till föreningens sändlista är nästan 100%-ig och resterande medlemmar uppmanas att om möjligt ansluta sig. Anslutning sker genom att skicka ett mejl till [admin@appeltadet.org](mailto:admin@appeltadet.org). Utskick sker sparsamt och e-postadresser lämnas aldrig ut.

Eventuella meddelanden från medlemmar i form av lappar i porten skall endast sättas upp på anslagstavlor. De skall vara daterade och ange vem som satt upp meddelandet, gärna med kontaktuppgifter. Anonyma meddelanden och meddelanden på entrédörrar, i hissar o l tas bort.



## Nycklar och lås, inbrottskydd

Nyckelämnet till underlåset i lägenhetsdörrarna är skyddat för ökad säkerhet. Kopior kan endast göras med tillstånd av styrelsen. Vid behov av ytterligare nycklar, kontakta styrelsen. Föreningen använder Great Security, Lindhagensgatan 77, för nyckelservice.

Observera att underlåset är mycket enkelt att forcera genom brevlådan om cylindervredet på insidan saknar skyddskåpa. För ökat inbrottskydd bör därför skyddskåpa monteras. Överlåset (tillhållarlåset) är svårare att forcera och därför säkrare. Att använda överlåset är därför att rekommendera.

## Ordningsregler

Föreningens styrelse har utfärdat särskilda ordningsregler. De återfinns på hemsidan.

## P-platser

Parkering på gården är tillåten endast för medlemmar och deras besökande och i begränsad omfattning. Gällande P-regler finns anslagna i portarna. I korthet gäller följande:

Medlemmar kan kostnadsfritt registrera sina egna fordon genom att en gång skicka ett sms till 0708516849 och uppge fordonets registreringsnummer samt ägarens namn. Därefter kan en medlem parkera 15 min kostnadsfritt och betalar sedan 10 kr per påbörjad halvtimme.

Besökare till en medlem (gäster eller t ex hantverkare) måste registrera sitt fordon varje gång fordonet parkeras. Det sker genom att skicka ett sms till 0708516849 som innehåller uppgift om fordonets registreringsnummer och namn på den medlem som är värd för besöket. En besökare som registrerat sitt fordon får parkera 5 min kostnadsfritt och betalar därefter 15 kr per påbörjad halvtimme.

Avgift utgår alla dagar och tider. Den parkerande räknar själv ut avgiften och betalar inom 8 dagar till plusgirokonto 79 58 66 – 3 eller direkt till Swish-konto 123 249 4177. Maximal parkeringstid är 10 timmar.

Parkering får endast ske nära staketet mot gräsmattan. Lämna alltid utrymme för räddningstjänstens fordon och sopbil. Parkering på vändplan eller på bakgården är aldrig tillåten. Ej sms-registrerat fordon eller felparkerat fordon kan komma att påföras kontrollavgift.

## Regelverk

Livet i en bostadsrätt regleras av en rad lagar, förordningar och rekommendationer. Därtill finns några dokument som är specifikt upprättade för Brf Äppelträdet NM 94-96, av vilka våra stadgar är de viktigaste. Här görs bland mycket annat en gränsdragning mellan föreningens och medlemmarnas ansvar för fastighetens underhåll, liksom vad som gäller för upplåtelse i andra hand, "andrahandsuthyrning".

Styrelsen utfärdar även ordnings- och trivselregler samt några därtill hörande särskilda regelverk. Det gäller regler 1) för bilparkering, 2) för tvättstugan och hur den skall användas 3) för ombyggnader och renoveringar samt 4) för köksrenoveringar. Dessa regelverk är att betrakta som bilagor till ordnings- och trivselreglerna. En förutsättning för styrelsens godkännande av ny medlem är att denne tagit del av och accepterat detta regelverk.

Gällande dokument återfinns på hemsidan.

## **Renoveringar och ombyggnader i lägenheter**

Bortsett från renovering av ytskikt (golvslipning, målning) bör medlem utgå från att alla åtgärder kräver skriftligt tillstånd från styrelsen. Renovering som innebär förändring av vattenledningar, avlopp eller ventilation kräver alltid skriftligt tillstånd. Föreningens styrelse har utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. Reglerna återfinns på hemsidan. Boverkets byggregler (BBR) skall alltid följas. Vattenburen golvvärme är inte tillåtet.

## **Städdagar**

Föreningen anordnar två årliga städdagar, en under hösten och en under våren. Medlemmar som inte av något skäl är förhindrade därtill, förväntas delta i dessa aktiviteter. Styrelsen uppmuntrar även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivning i gott skick och samtidigt hålla driftskostnaderna låga.

## **Takterrasser**

Takterrasserna är tillgängliga för alla och kan inte bokas. Vid större sällskap aviserar medlemmar ofta på anslagstavlan i porten att de ämnar utnyttja terrassen. Hur övriga medlemmar bör agera på denna information lämnas åt var och en att avgöra. Terrasserna skall lämnas väl rengjorda efter nyttjande.

## **Tvättstugor**

Bokning av tvättstugorna sker på bokningstavlan och endast med den bokningscylinder med nyckel, som hör till varje lägenhet. Reglerna för hur tvättmaskiner, torkskåp och torkrum får utnyttjas finns anslagna i anslutning till tvättstugorna. De bör för grannsämjans skull studeras grundligt och respekteras.

## **Vattenläcka**

Föreningen har f n avtal med 24 Rörjour AB för akuta VVS-arbeten. De nås dygnet runt på 08 242420.

Uppdaterad 2021-01-19