

# Årsredovisning 2015

för

Brf Äpplet



# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

# Brf Äpplet

717300-0279

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äpplet, 717300-0279 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Tierps kommun med beteckningen Tierp 32:4.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 12 parkeringsplatser samt 7 garageplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 402 kvm, varav 1 402 kvm utgör lägenhetsyta.

#### Lägenhetsfördelning:

6	1 rum och kök
12	2 rum och kök
8	3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1958.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Yttertak	2005
Elbyte, stamrenovering	2009
Byte av fönster och balkongdörrar	2011
Byte av lägenhetsdörrar	2013
Har installerat fiber	2013

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av NJ's Fastighetskonsult AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1994-07-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1960-02-23.



#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-28) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Wallin	Ordförande
Jörgen Eriksson	Sekreterare
Agneta Holmberg	Ledamot
Britt Zackrisson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 15 st. protokollförda sammanträden.

#### Revisorer och revisorssuppleanter

Henrik Andersson, ordinarie  
Inger Wickman, suppleant

#### Valberedning

Sven-Erik Woltz  
Britt Zackrisson

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 121 100 kronor varav minst 2 749 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Under år 2015 har föreningen anlagt en stensatt uteplats, samt planerat buskar. Planerade arbeten år 2016 är renovering av samtliga balkonger.

### Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	32	32
Tillkommande medlemmar	3	4
Avgående medlemmar	-3	-4
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 121	1 120	1 027	1 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	205	174	7	120
Soliditet, %	19	15	12	11
Kassalikviditet, %	214	138	70	160
Underhållsfond, tkr	264	90	120	1
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 638,7	2 728,6	2 813,1	2 903,0
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	778	778	712	7 122
Genomsnittlig skuldränta, %	2,0	2,5	3,0	4,2
Taxeringsvärde, tkr	7 532	7 532	7 532	6 558

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	376 671
årets resultat	205 485
<b>Totalt</b>	<b>582 156</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	205 485
i ny räkning överförs	376 671
<b>Totalt</b>	<b>582 156</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 121 186	1 120 488
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		1 121 186	1 120 488
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-640 215	-658 350
Övriga externa kostnader		-51 278	-39 223
Personalkostnader	4	-23 272	-19 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-126 694	-131 646
<b>Summa rörelsekostnad</b>		-841 459	-848 760
<b>Rörelseresultat</b>		279 727	271 728
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 270	-97 673
<b>Summa finansiella poster</b>		-74 242	-97 672
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		205 485	174 056
<b>Resultat före skatt</b>		205 485	174 056
<b>Årets resultat</b>		205 485	174 056

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 185 062	4 311 756
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 185 062</u>	<u>4 311 756</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 185 062</u>	<u>4 311 756</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 923	25 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 776	1 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>17 699</u>	<u>26 796</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		558 404	339 183
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>558 404</u>	<u>339 183</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>576 103</u>	<u>365 979</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 761 165</u>	<u>4 677 735</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 550	72 550
Fond för yttre underhåll		264 286	90 230
<i>Summa bundet eget kapital</i>		336 836	162 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		376 670	376 671
Årets resultat		205 485	174 056
<i>Summa fritt eget kapital</i>		582 155	550 727
<b>Summa eget kapital</b>		918 991	713 507
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 573 531	3 699 527
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 573 531	3 699 527
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		125 996	125 996
Leverantörsskulder		5 643	23 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 004	115 427
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		268 643	264 701
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 761 165	4 677 735

## Ställda panter och säkerheter

<b>Ställda säkerheter</b>		
	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	4 200 100	4 200 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 200 100</b>	<b>4 200 100</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Noter

### Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Definition av nyckeltal**

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Stamreovering	40
Fönster	30
Säkerhetsdörrar	30
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Föreningens nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Garage och p-platser	27 090	26 460
Årsavgifter	1 090 800	1 090 800
Kravavgift	180	120
Överlåtelseavgift	2 226	2 220
Pantsättningsavgift	890	888
<b>Summa</b>	<b>1 121 186</b>	<b>1 120 488</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	60 852	56 589
Städ	22 035	21 540
Övriga fastighetskostnader	30 479	15 338
Reparationer	860	49 458
Reparation byggnad	21 500	-
El	94 811	100 349
Fjärrvärme	204 416	209 864
Vatten	62 169	60 994
Sophämtning	24 158	22 924
Fastighetsförsäkring	15 427	15 165
Bredband	80 911	83 532
Fastighetsskatt	22 597	22 597
<b>Summa</b>	<b>640 215</b>	<b>658 350</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	19 000	16 000
Totala löner och ersättningar	19 000	16 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 272	3 541
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>23 272</b>	<b>19 541</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 593 181	5 593 181
	5 593 181	5 593 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 281 425	-1 149 779
- Årets avskrivning enligt plan	-126 694	-131 646
	-1 408 119	-1 281 425
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>4 185 062</b>	<b>4 311 756</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark:	1 732 000	1 732 000
	<u>7 532 000</u>	<u>7 532 000</u>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	7 532 000	7 532 000
	<u>7 532 000</u>	<u>7 532 000</u>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	358 353	358 353
Utgående anskaffningsvärde	<u>358 353</u>	<u>358 353</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-358 353	-358 353
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-358 353</u>	<u>-358 353</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

### Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	72 550	90 230	376 672	174 056	713 507
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		174 056			174 056
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-1	-174 056	-174 057
Årets resultat				205 485	205 485
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>72 550</u>	<u>264 286</u>	<u>376 671</u>	<u>205 485</u>	<u>918 991</u>



**Not 8 Långfristiga skulder**

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,95	Rörligt	96 000	2 912 012	3 008 012
Stadshypotek	1,85	Rörligt	29 996	787 515	817 511
<b>Totalt</b>			<b>125 996</b>	<b>3 699 527</b>	<b>3 825 523</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-125 996	-125 996
				<b>3 573 531</b>	<b>3 699 527</b>

## Underskrifter

Tierp 2016- -03-14



Åke Wallin



Jörgen Eriksson



Agneta Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07



Henrik Andersson

## Revisionsberättelse

Undertecknad, av brf Äpplet org.nr. 727300-0279 utsedd revisor, avger härmed följande rapport avseende brf Äpplets räkenskaper för perioden 2015-01-01 – 2015-12-31.

Efter utförd revision och analys av verifikationer och fattade beslut, konstaterar jag att Räkenskaperna är väl förda och dokumenterade.

Jag tillstyrker

- att resultat och balansräkning fastställs och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.

Tierp den 7/9 2016.



Henrik Andersson

## Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	279 727	271 728
Erhållna räntor	28	1
Erlagda räntor	-74 270	-97 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	126 694	131 646
	<u>332 179</u>	<u>305 702</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>332 179</b>	<b>305 702</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	9 097	34 637
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	3 941	-19 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>345 217</b>	<b>320 508</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-125 996	-118 497
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125 996</b>	<b>-118 497</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>219 221</b>	<b>202 011</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>339 183</b>	<b>137 172</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>558 404</b>	<b>339 183</b>