

Årsredovisning

Brf Appellen

716405-0523

Styrelsen för Brf Appellen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Appellen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer:

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Roberth Östergren	Ordförande tom 29/4-14	stämman
Tomas Ivarsson	Kassör	stämman
Thomas Engström	Sekreterare tom 29/4-14 och ordförande from 29/4-14	stämman
Marianne Sporre	Ledamot	stämman
Jörgen Olofsson	Ledamot tom 29/4-14 och sekreterare from 29/4-14	stämman

Suppleant

Ann-Christine Andersson		stämman
-------------------------	--	---------

Ordinarie revisor

Grant Thornton	Revisionsbolag	styrelsen
----------------	----------------	-----------

Internrevisorer

Hasse Carlsson		stämman
Per-Rune Lindby		stämman

Suppleanter internrevisorer

Stig Nyberg		stämman
Lisbeth Björklund		stämman

Valberedning

Mats Karlsson	sammankallande	stämman
Åsa Ivarsson		stämman
Ann-Mari Nyberg		stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen har 63 medlemslägenheter och 1 hyreslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	31	16	13	4

Årets taxeringsvärde:	54 600 000
Föreg. års taxeringsvärde:	54 600 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade. 

Förvaltning

Styrelsen ansvarar för föreningens tekniska förvaltning genom att anlita underleverantörer. Föreningens redovisning sköts av Ekonomikonsult på Gotland AB. Arvoden till ordinarie styrelseledamöter samt uppdragstagare har utbetalats.

Underhåll

Underhåll har utförts avseende renovering av burspråk till en kostnad av 574 000 kr. Ombyggnad av sop-cykelrum-förråd har utförts för 783 609 kr, nytt skärmtak har byggts för 49 625 kr samt har underhållsfria skivor installerats i burspråk för 77 500 kr. Uttag ur föreningens underhållsfond sker för året med 755 691 kr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under året fastställt en underhållsplan för tiden 2015-2025 vilken utvisar ett underhållsbehov med i snitt 200 000 kr/år.

Planerat underhåll 2015 avser bl a:

Loftgångsplank A-huset, övernattningsrum och maskinunderhåll 300 000 kr

Avsättning till underhållsfond för ändamålet sker i år med 300 000 kr.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats.

Föreningens ordinarie årsstämma genomfördes 29 april 2014. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 14 protokollförda sammanträden. Vidare har styrelsen genomfört fyra "trappmöten" med föreningens medlemmar. Dessutom firade föreningen i augusti 10-årsjubileum med en jubileumsmiddag för alla medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Nettoomsättning	3 633 284	3 677 570	3 720 407	3 729 501	3 678 510
Resultat efter finansiella poster	-17 436	82 677	-304 268	-177 332	-15 597
Balansomslutning	56 636 683	57 967 682	57 817 556	57 749 395	58 910 915
Soliditet %	61	57	57	53	52

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 717 kr/m²/år.

[Handwritten signature]

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 bostadsrätter bytt ägare (föregående år 5 st). 1 hyreslägenhet har ombildats till bostadsrätt och avyttrats.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Vallentuna Energi AB	el
Geab	fjärrvärme/el nät
Region Gotland	VA o sophämtning
Ragnsells	förpackningsinsamling
Åkericentralen	återvinning
Telia AB	fiberanslutning med möjlighet till TV/tfn/bredband
Telia AB	viasat-kanaler
Telia AB	mobilt bredband
Jörgen Kalkhäll AB	fastighetsskötsel
Samhall AB	städning
Comphiss Teknik AB	hisservice o besiktning
Schneider Electric Sverige AB	värme o ventilation
Ekonomikonsult på Gotland AB	redovisning
Grant Thornton Sweden AB	revision
Hogia	medlemsregister
Länsförsäkringar	försäkring av fastighet, ansvarsförsäkring och skadedjur
Riksbyggen	maskinservice

Väsentliga händelser efter årets utgång

Styrelsen har beslutat om amortering av fastighetslånen med 1 milj kr i februari 2015.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-413 497
Årets resultat	-17 436
Uttag underhållsfond	755 691
Avsättning underhållsfond	-300 000
Summa	24 758

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	24 758
Summa	24 758

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

RESULTATRÄKNING

	1	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 633 284	3 677 570
Övriga rörelseintäkter		24 142	33 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 657 426	3 711 202
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 306 080	-2 157 918
Personalkostnader	4	-136 206	-130 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-643 787	-621 409
Summa rörelsekostnader		-3 086 073	-2 910 297
Rörelseresultat		571 353	800 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 317	30 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 106	-748 529
Summa finansiella poster		-588 789	-718 228
Resultat efter finansiella poster		-17 436	82 677
Resultat före skatt		-17 436	82 677
Årets resultat		-17 436	82 677

7

BALANSRÄKNING

1

2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	53 885 893	52 493 112
Markanläggningar	6	379 316	402 553
Inventarier, verktyg och installationer	7	422 361	491 990
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	428 000	218 750
Summa materiella anläggningstillgångar		54 115 570	53 606 405
Summa anläggningstillgångar		54 115 570	53 606 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		96	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	3 679
Summa kortfristiga fordringar		96	3 769

Kassa och bank

Kassa och bank		2 521 017	4 357 508
Summa kassa och bank		2 521 017	4 357 508

Summa omsättningstillgångar

2 521 113 4 361 277

SUMMA TILLGÅNGAR

56 636 683 57 967 682

LR

2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 221 618	28 765 330
Upplåtelseavgifter		4 776 233	3 671 271
Fond för yttre underhåll		1 055 691	855 691
Uttag underhållsfond		-755 691	0
Avsättning till underhållsfond		300 000	200 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		34 597 851	33 492 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 194	-496 174
Årets resultat		-17 436	82 677
<i>Summa fritt eget kapital</i>		24 758	-413 497
Summa eget kapital		34 622 609	33 078 795
Långfristiga skulder	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346 439	102 758
Skatteskulder		155 328	177 920
Övriga skulder		35 468	36 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	476 839	571 525
Summa kortfristiga skulder		1 014 074	888 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 636 683	57 967 682
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		34 550 000	34 550 000
Summa ställda säkerheter		34 550 000	34 550 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAr 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 skall bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt skall inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparationer och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning skall bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatt uppgår till 22 % av skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 39 625 kronor, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

z x

VÄRDERINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits med belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

AVSKRIVNINGSPROCENT PÅ ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgång	Avskrivningsprocent
Byggnadsinventarier	10 %
Inventarier	10-33 %
Byggnader	1-5 %
Markanläggningar	5 %

Föreningen har från 2012 ändrat avskrivning avseende byggnader från 1,5 % till 1 %.

Not 2 Omsättning per rörelsegren	2014-12-31	2013-12-31
Hyror	94 588	175 896
Årsavgifter	3 538 696	3 501 674
Pantsättningsavgift	7 342	3 380
Lokal o övernattningsrum	10 300	12 200
LF återbäring	0	11 268
Övriga intäkter	6 500	6 784
	3 657 426	3 711 202

Not 3 Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Uppvärmning	367 190	558 799
El	175 738	149 564
Vatten	234 140	257 737
Sophantering	112 561	108 973
Fastighetsförsäkring	48 038	43 365
Fastighetsskatt	64 768	90 560
Kabel-TV	76 352	63 661
Licenskostnader	2 738	2 738
Fastighetsskötsel	383 055	549 776
Reparationer och underhåll	683 766	223 426
Administration	90 576	90 484
Övriga kostnader	66 558	18 835
	2 306 080	2 157 918

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 Personal		
Löner och ersättningar, arvoden	60 000	60 000
Löner och ersättningar, fastighetsskötsel	52 980	50 640
Sociala kostnader	23 226	20 330
	136 206	130 970
Not 5 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	47 629 423	47 222 598
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	910 734	406 825
Utgående anskaffningsvärden	48 540 157	47 629 423
Ingående avskrivningar	-6 227 273	-5 733 282
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-517 953	-493 991
Utgående avskrivningar	-6 745 226	-6 227 273
Redovisat värde	41 794 931	41 402 150
Mark, anskaffningsvärde	11 090 962	11 090 962
Utgående bokfört värde byggnader och mark	52 885 893	52 493 112
Not 6 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	464 728	464 728
Utgående anskaffningsvärde	464 728	464 728
Ingående avskrivningar	-62 175	-38 938
Årets avskrivningar enligt plan	-23 237	-23 237
Utgående avskrivningar enligt plan	-85 412	-62 175
Utgående bokfört värde	379 316	402 553
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	1 116 634	950 684
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	32 968	165 950
Utgående anskaffningsvärden	1 149 602	1 116 634
Ingående avskrivningar	-624 644	-520 463
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-102 597	-104 181
Utgående avskrivningar	-727 241	-624 644
Redovisat värde	422 361	491 990

27

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 750	0
Inköp	209 250	218 750
Utgående anskaffningsvärden	428 000	218 750

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 765 330	3 671 271	1 055 691	-496 174	82 677
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				82 677	-82 677
Förändring upplåtelseavgift		1 104 962			
Förändring medlemsinsatser	456 288				
Uttag fond			-755 691	755 691	
Avsättning fond			300 000	-300 000	
Årets resultat					-17 436
Belopp vid årets utgång	29 221 618	4 776 233	600 000	42 194	-17 436

	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 078 795
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring upplåtelseavgift	1 104 962
Förändring medlemsinsatser	456 288
Årets resultat	-17 436
Belopp vid årets utgång	34 622 609

Not 10 Förfallotid skulder	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	0	3 000 000
Förfaller senare än 5 år	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
	21 000 000	24 000 000

F 9

	2014-12-31	2013-12-31
Not 11 Fastighetslån		
Spintab 265 909 0258	8 000 000	8 000 000
Spintab 265 909 0274	8 000 000	8 000 000
Spintab 285 269 0169	<u>5 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
	21 000 000	24 000 000

	2014-12-31	2013-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna sociala avgifter	23 226	20 330
Upplupen ränta	75 650	129 090
Förutbetalda hyresintäkter	276 429	221 945
Beräknad kostnad revision	20 000	15 000
Beräknad kostnad bokslut	10 000	8 000
Geab värme dec	53 342	48 679
Geab el dec	5 550	5 481
Mälarenergi el dec	12 642	15 000
Arriba, vattenskada	0	108 000
	476 839	571 525

UNDERSKRIFTER

Visby 2015-03-19


Thomas Engström


Tomas Ivarsson

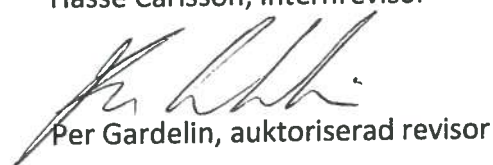

Jörgen Olofsson


Marianne Sporre


Robert Östergren

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-19


Hasse Carlsson, internrevisor


Per Gardelin, auktoriserad revisor


Per-Rune Lindby, internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Appellen, org.nr 716405-0523

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Appellen för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorns ansvar


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag vi 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 31 december 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 Appellen för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 min 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 enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 19 mars 2015

Grant Thornton Sweden AB


Per Gardelin
Auktoriserad revisor


Hans Carlsson


Per-Rune Lindby