



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Äppelblomman i Bromma

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen shus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark ocm ligger i anslutning till föreningens hus, om omaken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar mark och väg, internet och telefoni samt vatten.

#### Styrelsen

Ulla Enecrona	Ledamot
Birgitta Helin	Ledamot
Ulf Svedberg	Ledamot
Eckhard Würfel	Ledamot
Therese Åberg	Ledamot

Jesper Engman	Suppleant
Sandra Fredlund	Suppleant
Margareta Lind	Suppleant
Brita Nääs	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Enecrona, Jesper Engman, Sandra Fredlund, Birgitta Helin, Margareta Lind, Brita Nääs, Ulf Svedberg, Eckhard Würfel och Therese Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Richard Lindberg

Ordinarie Extern

RSM

### Valberedning

Peter Ahnegård

Sammanställande

Görel Sandberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÄLSOVÅRDEN 5	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärmens via vattenradiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus.

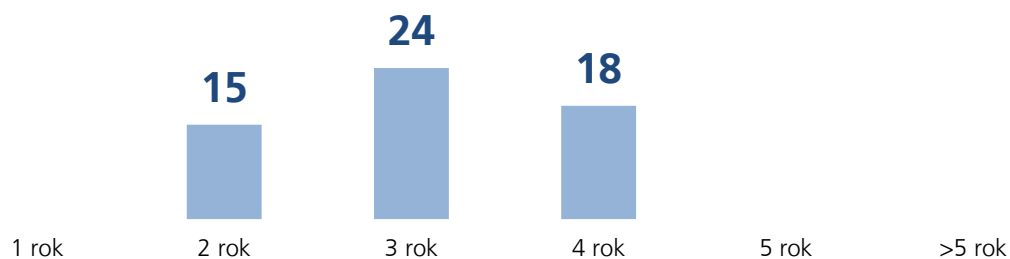
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m<sup>2</sup>, varav 4 536 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum, källsorteringsrum,  
barnvagnsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2018	Inkl. installation av radonfläktar i samtliga 3 hus.
Stamspolning	2018	
Upprustning av källsorteringsrum	2018	
Målning av hussocklar	2016	
Justering av balkonginglasningar	2016	
OVK inkl mekanisk frånluft	2015 - 2016	Rensning och inställning av ventilationskanaler
Stamspolning	2014	Samtliga 3 hus
Energideklaration	2013	
Planerat underhåll	År	
Målning komplementhus	2019	
OVK-besiktning	2021	
Energideklaration	2023	
Målning av takluckor	2024	
Målning av takplåt	2024	
Påfyllning av grus på grusade p-platser	2024	
Stamspolning	2024	
Byte av radiatorventiler	2024	
Målning och dammbindning i cykel- och barnvagnsrum	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Jouravtal samt service avtal på undercentralen	WIAB, WahlingsService
Städning	Pros Städ AB
Takskottning	Ahlins Plåt
Snöröjning o gräsklippning	Svensk Markskötsel, via Samfälligheten
Tömning källsorteringsfraktioner	Wiklunds AB
Tömning sopkasuner (hushållssopor) & matavfall	Sköts via Stockholms Stad
Serviceavtal sopkasuner	Löwhagens mark och trädgård
Serviceavtal Brandskydd	Hald & Tesch AB
Serviceavtal, Ventilationskontroll	Hoist Energy AB
Serviceavtal, Hissar	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hyra av entrémattor	CWS-boo Sweden AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Elhandel	Ellevio AB
Elnät	Ellevio AB

### **Övrig information**

Allt sedan Brf Äppelblommans bildande har dess styrelser kontinuerligt sett över hur föreningens verksamhet kan utformas för att nå en hög trivsel samt en stabil ekonomi. Så har även varit fallet under 2018. Vi har under året genomfört extra amorteringar på 250 000 kronor. Samtidigt har vi genomfört nödvändigt underhåll och trivselökande åtgärder såsom att vi har rustat upp källsorteringsrummet, utan att för del saken skulle behövt ändra årsavgifterna.

En gemensam fixardag genomfördes också i maj 2018 som ett led i att dels ta hand om våra fastigheter och vår mark samtidigt som detta är ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar.

Från styrelsens håll genomförde vi fortsatt på kvartalsbasis en egen Brandsyn av samtliga fastigheter vilket sparar pengar jämfört med att anlita en extern part.



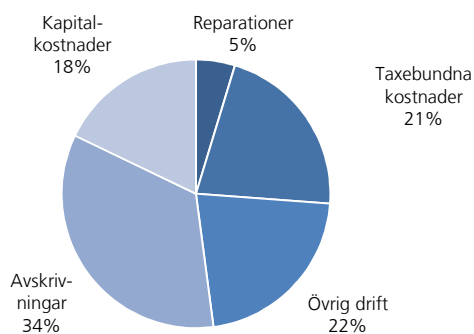
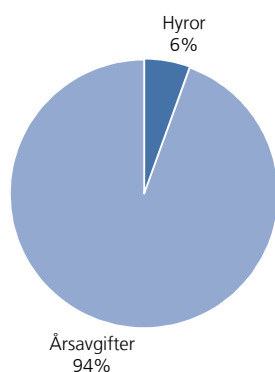
## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>464 838</b>	<b>1 061 848</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 507 247	3 500 523
Finansiella intäkter	0	5
Ökning av kortfristiga skulder	52 898	0
	<b>3 560 145</b>	<b>3 500 528</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 035 084	1 973 242
Finansiella kostnader	741 700	745 279
Ökning av kortfristiga fordringar	141 101	532 363
Minskning av långfristiga skulder	584 924	834 924
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 730
	<b>3 502 809</b>	<b>4 097 538</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>522 174</b>	<b>464 838</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>57 336</b>	<b>-597 010</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Föreningens ekonomi

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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 räkenskapsåret

Under vårvintern 2018 genomfördes en radonmätning i samtliga 3 hus då en sådan inte hade genomförts i samband med byggnation. Resultatet från denna mätning visade på att samtliga lägenheter hade nivåer klart under gränsvärdena för markradon. Undantagsfallet var 3 lägenheter på markplan, 1 i varje hus, där nivåer av markradon låg strax över gränsvärdet som kräver en åtgärd. Under sommaren 2018 installerades därför en s.k. radonsug i varje hus. Dessa fläktar är en permanent installation och återfinns i samma utrymme som förråden på bottenplan. En uppföljande radonmätning i de 3 berörda lägenheterna pågår under vintern 2018/2019 för att säkra att åtgärden har haft önskad effekt.

Styrelsen har under 2018 tittat djupare på föreningens värmekostnader för att se om det finns något som kan åtgärdas för att minska föreningens värmekostnader. Detta arbete har till viss del gjorts tillsammans med externa partners. Slutsatsen efter denna genomgång är att vi i dagsläget inte ser att det finns någon större åtgärd från underhållsynpunkt som signifikant skulle kunna minska på vår gemensamma värmeförbrukning.

**Det som vi alla boende däremot kan göra är att vädra kort men intensivt**, framförallt under vinterhalvåret. Dessutom ser vi från styrelsen håll till att värmen i gemensamma utrymmen, såsom våra entréer och förrådsutrymmen, inte går för fullt.

För att göra källsorteringsrummet trevligare så rustades detta upp under 2018. Golvet målades och fick därmed en mer hållbar samt lättskött yta. Fönstren försågs med foder och väggarna målades om. Återkopplingen från er medlemmar har under året varit positiv!

**För att vi ska kunna ha en fortsatt trevlig miljö i källsorteringsrummet så uppmanar vi alla till att vika ihop förpackningar ordentligt och endast slänga sådant avfall som anges för resp. container.**

Implementeringen av matavfallsåtervinning hösten 2017 har varit lyckad. Under 2018 ökade vi därför på tömningsfrekvensen till 2ggr/vecka. Som ett resultat av den ökade matavfallsorteringen så ser vi också att vår källsortering har ökat. Framförallt så återvinner vi betydligt mer kartong- och plastförpackningar än innan varför vi under tidigt vår 2019 kommer att öka storleken på dessa återvinningskärl.

Äppelblommans underhållsplan följdes upp under hösten 2018 tillsammans med vår tekniske förvaltare SBC. Mindre åtgärder utfördes som ett resultat av detta.

Innan vintern kom till Bromma så genomförde vi även en rensning i våra cykel- och barnvagnsförråd. Totalt plockades ett 40-tal olika föremål bort, alltifrån cyklar och kick-bikes till barnvagnar och cykelpumpar m.m. Dessa föremål förvaras nu av styrelsen i ett separat utrymme och nästa steg kring hur vi hanterar dem återkommer vi med under våren 2019. Resultatet från rensningen var att vi har fått förvaringsutrymmen som är betydligt mer luftiga och där det är betydligt enklare att exempelvis komma åt sin cykel.

I slutet av året så beslöt vi från styrelsen sida att genomföra en stamspolning i samtliga tre hus. Denna kunde genomföras utan problem.

**Vi vill påminna er alla om att tänka på att torka av stekpannor, tallrikar och kastruller från matfett med hushållspapper istället för att skölja av detta direkt ner i avloppet. Tänk dessutom på att kaffesump och teblad lätt sätter igen rören. Släng detta i matavfallshandlingen så får vi två flugor i en smäll - mer biogas och bättre rör!**

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	730	729	730	730
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 250	10 379	10 563	10 760
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	101	103	96
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	70	71	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	164	164	176	206
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-693	-641	-557	-677
Nettoomsättning (tkr)	3 507	3 500	3 505	3 504

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 536 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	118 915 000	0	0	118 915 000
Fond för yttre underhåll	1 414 143	305 094	0	1 109 049
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>120 329 143</b>	<b>305 094</b>	<b>0</b>	<b>120 024 049</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 750 213	-305 094	-641 293	-1 803 826
Årets resultat	-692 837	-692 837	641 293	-641 293
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 443 049</b>	<b>-997 931</b>	<b>0</b>	<b>-2 445 119</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>116 886 094</b>	<b>-692 837</b>	<b>0</b>	<b>117 578 930</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-692 837
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 445 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 094
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 443 049</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 443 049</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 507 247	3 500 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	353
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 507 247</b>	<b>3 500 523</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 635 496	-1 629 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 263	-266 520
Personalkostnader	Not 6	-100 325	-77 555
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 423 300	-1 423 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 458 384</b>	<b>-3 396 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>48 863</b>	<b>103 981</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 700	-745 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-741 700</b>	<b>-745 274</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-692 837</b>	<b>-641 293</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-692 837</b>	<b>-641 293</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	161 853 620	163 276 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>161 853 620</b>	<b>163 276 920</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>161 853 620</b>	<b>163 276 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	534 966	486 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>534 966</b>	<b>486 529</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> <span style="float: right;">Not 10</span>		
Kortfristiga placeringar	1 652 242	1 502 242
	<b>1 652 242</b>	<b>1 502 242</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 187 208</b>	<b>1 988 771</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>164 040 829</b>	<b>165 265 691</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 414 143	1 109 049
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 329 143</b>	<b>120 024 049</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 750 213	-1 803 826
Årets resultat		-692 837	-641 293
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 443 049</b>	<b>-2 445 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 886 094</b>	<b>117 578 930</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 158 126	46 743 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 158 126</b>	<b>46 743 050</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	334 924	334 924
Leverantörsskulder		79 611	60 539
Skatteskulder		75 525	73 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	506 549	474 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>996 609</b>	<b>943 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 040 829</b>	<b>165 265 691</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 311 316	3 306 620
Hyror parkering	192 850	193 550
Avgift andrahandsuthyrning	3 082	0
Öresutjämning	-1	0
	<b>3 507 247</b>	<b>3 500 170</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	353
	<b>0</b>	<b>353</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	3 531	3 531
	Fastighetskötsel beställning	1 712	8 179
	Fastighetskötsel gård beställning	11 875	10 625
	Snöröjning/sandning	55 143	13 893
	Städning entreprenad	44 151	43 427
	Mattvätt/Hyrmattor	4 848	4 906
	Sotning	0	4 311
	Hissbesiktning	6 967	3 511
	Myndighetstillsyn	7 875	578
	Gemensamma utrymmen	2 369	0
	Sophantering	5 300	5 119
	Gård	2 909	3 687
	Serviceavtal	19 710	24 224
	Förbrukningsmateriel	7 276	2 226
	Teleport/hissanläggning	3 731	0
	Brandskydd	4 458	0
	Fordon	0	5 625
		<b>181 855</b>	<b>133 841</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	24 230	-9 665
	Gemensamma utrymmen	0	34 514
	Sophantering/återvinning	0	2 500
	Entré/trapphus	0	18 818
	Lås	6 199	11 338
	VVS	10 407	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 990	963
	Ventilation	12 113	12 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 446
	Hiss	40 254	31 342
	Tak	0	4 400
	Fasad	0	5 619
	Skador/klotter/skadegörelse	96 300	9 665
	Vattenskada	0	28 382
		<b>194 493</b>	<b>168 435</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 497	57 856
	Värme	467 944	460 026
	Vatten	283 905	317 876
	Sophämtning/renhållning	74 110	68 946
	Grovsopor	5 250	8 242
		<b>894 706</b>	<b>912 946</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 576	37 392
	Samfällighetsavgift	293 790	314 764
		<b>326 366</b>	<b>352 156</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 076</b>	<b>61 788</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 635 496</b>	<b>1 629 166</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 839	918
	Tele- och datakommunikation	4 739	4 349
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	28 800	31 000
	Föreningskostnader	1 573	2 000
	Styrelseomkostnader	4 734	5 400
	Fritids- och trivselkostnader	1 086	618
	Förvaltningsarvode	238 518	179 205
	Administration	4 384	5 799
	Korttidsinventarier	1 855	0
	Konsultarvode	5 375	12 232
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		<b>299 263</b>	<b>266 520</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	79 987	57 031
	Kostnadsersättningar	0	1 739
	Sociala kostnader	20 338	18 785
		<b>100 325</b>	<b>77 555</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 423 300	1 423 300
		<b>1 423 300</b>	<b>1 423 300</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	169 530 000	169 530 000	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>169 530 000</b>	<b>169 530 000</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-6 253 080	-4 829 780	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 423 300	-1 423 300	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 676 380</b>	<b>-6 253 080</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>161 853 620</b>	<b>163 276 920</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 200 000	27 200 000	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	60 400 000	60 400 000	
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000	
		<b>82 800 000</b>	<b>82 800 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	82 800 000	82 800 000	
		<b>82 800 000</b>	<b>82 800 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Kundfordringar	0	9 665	
	Skattekonto	12 792	12 026	
	Klientmedel hos SBC	522 174	464 838	
		<b>534 966</b>	<b>486 529</b>	
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Handelsbanken Fonder AB, Stabil 25	0	1 652 242	1 697 765
		<b>1 652 242</b>	<b>1 697 765</b>	<b>1 502 242</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	1 109 049	892 054	
	Reservering enligt stadgar	305 094	305 094	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-88 099	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 414 143</b>	<b>1 109 049</b>	

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,770 %	7 916 600	8 000 600	2019-12-30
Handelsbanken	2,390 %	7 916 600	8 000 600	2022-12-30
Handelsbanken	0,450 %	7 235 270	7 568 194	2019-04-30
Handelsbanken	2,720 %	8 292 580	8 292 580	2019-04-30
Handelsbanken	1,460 %	8 102 500	8 102 500	2020-03-30
Handelsbanken	0,450 %	7 029 500	7 113 500	2019-10-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 493 050</b>	<b>47 077 974</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-334 924	-334 924	
		<b>46 158 126</b>	<b>46 743 050</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 818 430 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 700 000	50 700 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Värme	63 619	68 898
Extern revisor	27 500	26 000
Arvoden	53 083	39 200
Sociala avgifter	15 925	11 000
Ränta	77 677	76 828
Avgifter och hyror	268 745	252 735
	<b>506 549</b>	<b>474 661</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtal om marskötsel och snöröjning som föreningen har haft med Svensk markservice har sagts upp under januari 2019. Avtalen gäller tom 31 mars 2019 och därefter är nytt avtal tecknat med Rubb & Stubb. Från styrelsens håll hoppas vi på att få en bättre kvalitet på arbetet som vi under åren inte har varit helt nöjda med framförallt när det gäller snöröjningen utanför våra portar samt av vår egen p-plats. Det nya avtalet medför även att vi kontinuerligt kommer att ha gräsklippning samt skötsel av häckar och ogrärensning vilket hittills inte har varit fallet. Förhoppningen är att vi kommer få en trevligare boendemiljö.

---

## Styrelsens underskrifter


---

BROMMA den 26 / 4 2019

  
Ulla Enecrona  
Ledamot

  
Birgitta Helin  
Ledamot

  
Ulf Svedberg  
Ledamot

  
Eckhard Würfel  
Ledamot

  
Therese Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019

  
Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma  
Org.nr 769618-8015

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*ML*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2019

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor