

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äpplet 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2008 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Maria Hernandez	Ordförande
Ulrich Pettersson	Kassör
Emelie Smidt	Ledamot
Cecilia Stenmark	Ledamot

Johan Lindblad Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ingrid Petersson	Ordinarie Intern
Sune Chabert Larsen	Suppleant Intern

Valberedning

Johan Lilja
Hilda Ring Broman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Äpplet 5	1981	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1882 och består av 2 flerbostadshus.

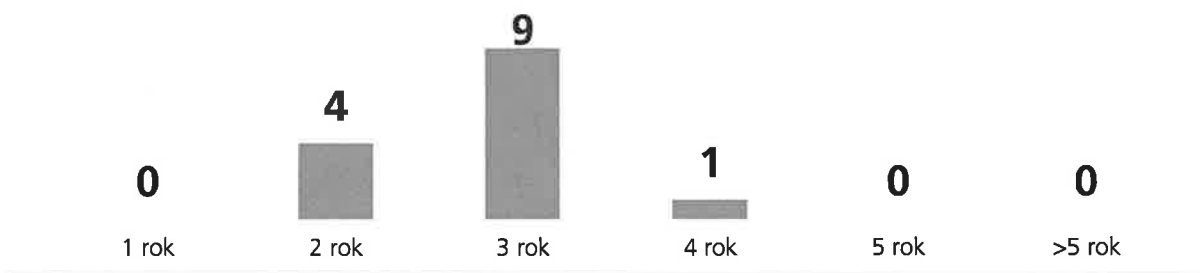
Värdeåret är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av port	2017	Renovering av entré
Renovering av trapphus	2015 - 2016	Renovering av entré och våningsplan
Uteplats	2013	Gården
Balkongbygge	2012	Avser gathuset
Ventilation källare	2012	
Renovering skorsten	2010	Lagning av plåtskoning på skorsten gathus.
Renovering och målning av fönster	2010	Avser samtliga fönster, gathus och gårdshus.
Fasadrenovering	2010	Omputsning av samtliga fasader, både gathus och gårdshus samt mur runt gården
Byte Ventilation	2010	Avser ventilationen i gårdshuset
Utbyte av cirkulationspump i fjärrvärmecentral	2010	
Renovering av ytskikt på altaner vind	2010	
Takarbeten, fönsterrenovering	2008	Avser takfönster, både gårdshus och gatuhus
Nya stuprör, kompletterande plåtslageriarbeten m.m.	2007	
Fjärrvärmecentral	2006	
Omputsning av fasad mot Äpplet 4	2005	
Omputsning av nisch mot Äpplet 6	2005	Ej i Äpplet 5 regi
Målning, nederdel av fasad mot gata	2003	
Nyinstallation hiss	1986	
Elstambyte	1986	
Rörstambyte	1986	
Nytt gårdsbjälklag	1986	
Omläggning av tak	1986	Målning av tak 2003
Omputsning av fasad	1986	Avser fasad mot gatan. Nederdel målad 2003

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

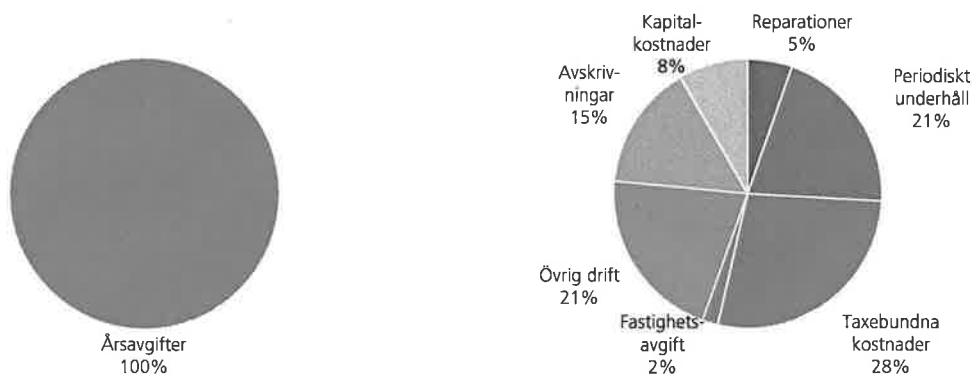
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning av tak m.m.	WM Tak och Fasad AB
Städning av trapphus m.m.	Svensia
Översyn Undercentral m.m.	Fortum Service AB
Serviceavtal OVK	Peter Sotare
Föreningens hemsida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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 663	699 619
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	847 008	852 377
Finansiella intäkter	19	72
Balkongfond	5 016	4 340
Ökning av kortfristiga skulder	70 150	24 790
	922 193	881 579
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	747 514	775 517
Finansiella kostnader	82 584	98 018
	830 098	873 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	799 757	707 663
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	92 095	8 044

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 100	4 100	4 100	4 100
Elkostnad/m ² totalyta	35	34	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	152	151	154	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	86	112	130
Soliditet (%)	27	28	30	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-130	-182	-213	62
Nettoomsättning (tkr)	847	847	847	847

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 563 000	0	0	2 563 000
Upplåtelseavgifter	29 649	0	0	29 649
Kapitaltillskott	935 427	0	0	935 427
Fond för yttre underhåll	347 087	258 700	-170 313	258 700
Balkongfond	24 300	5 016	0	19 284
S:a bundet eget kapital	3 899 463	263 716	-170 313	3 806 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 964 772	-258 700	-11 251	-1 694 821
Årets resultat	-129 949	-129 949	181 564	-181 564
S:a ansamlad förlust	-2 094 720	-388 649	170 313	-1 876 385
S:a eget kapital	1 804 743	-124 933	0	1 929 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 949
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 706 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 700
summa balanserat resultat	-2 094 722

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	199 330
att i ny räkning överförs	-1 895 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	847 008	847 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 369
Summa rörelseintäkter		847 008	852 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-660 277	-709 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 237	-66 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-146 878	-160 478
Summa rörelsekostnader		-894 392	-935 995
RÖRELSERESULTAT		-47 384	-83 618
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 584	-98 018
Summa finansiella poster		-82 565	-97 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 949	-181 564
ÅRETS RESULTAT		-129 949	-181 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 924 173	6 071 051
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 924 173	6 071 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 926 173	6 073 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	799 851	707 757
Summa kortfristiga fordringar		799 851	707 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		799 851	707 757
SUMMA TILLGÅNGAR		6 726 024	6 780 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 592 649	2 592 649
Kapitaltillskott		935 427	935 427
Fond för yttre underhåll	Not 11	347 087	258 700
Balkongfond		24 300	19 284
Summa bundet eget kapital		3 899 463	3 806 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 964 772	-1 694 821
Årets resultat		-129 949	-181 564
Summa fritt eget kapital		-2 094 720	-1 876 385
SUMMA EGET KAPITAL		1 804 743	1 929 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 700 000	4 673 590
Summa långfristiga skulder		1 700 000	4 673 590
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 973 590	0
Leverantörsskulder		47 763	82 316
Skatteskulder		18 410	17 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	181 519	77 474
Summa kortfristiga skulder		3 221 282	177 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 726 024	6 780 807

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Fasad	10 år, 30 år	20 år, 30 år
Balkong/terrass	10 år, 30 år	10 år, 30 år
Yttre anläggningar	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	847 008	847 008
	847 008	847 008

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	5 369
	0	5 369

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 814	37 500
	Fastighetskötsel beställning	0	1 733
	Snöröjning/sandning	5 031	15 797
	Städning entreprenad	23 860	27 000
	Sotning	8 125	33 905
	Hissbesiktning	1 809	1 773
	Myndighetstillsyn	1 110	0
	Gemensamma utrymmen	3 329	9 332
	Gård	0	11 816
	Serviceavtal	5 463	5 201
	Förbrukningsmateriel	2 046	2 665
	Fordon	0	1 800
		66 587	148 522
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	8 931
	Tvättstuga	4 151	6 875
	VVS	9 323	0
	Ventilation	5 805	25 047
	Elinstallationer	0	11 590
	Hiss	10 896	3 353
	Tak	22 274	12 825
	Fönster	0	7 926
		52 449	76 547
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	133 438
	Entré/trapphus	105 000	0
	Fönster	94 330	36 875
		199 330	170 313
	Taxebundna kostnader		
	El	40 382	38 520
	Värme	173 825	171 986
	Vatten	22 589	21 480
	Sophämtning/renhållning	31 601	14 113
	Grovsopor	3 199	0
		271 596	246 099
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 189	29 882
	Kabel-TV	20 717	20 395
		51 906	50 277
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 410	17 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	660 277	709 511

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	17 063	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Föreningskostnader	1 682	890
	Styrelseomkostnader	5 500	3 550
	Förvaltningsarvode	47 366	46 103
	Administration	5 318	760
	Korttidsinventarier	0	10 338
	Konsultarvode	5 625	0
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 940	3 940
		87 237	66 006
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	95 829	95 829
	Förbättringar	51 049	64 649
		146 878	160 478
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 424 733	8 424 733
	Utgående anskaffningsvärde	8 424 733	8 424 733
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 353 682	-2 193 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-146 878	-160 478
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 500 560	-2 353 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 924 173	6 071 051
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	598 683	598 683
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		30 200 000	30 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 200 000	30 200 000
		30 200 000	30 200 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 751	81 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 751	81 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 751	-81 751
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 751	-81 751
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	94	94
	Klientmedel hos SBC	799 757	707 663
		799 851	707 757
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	258 700	281 180
	Reservering enligt stadgar	258 700	258 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-170 313	-281 179
	Vid årets slut	347 087	258 700

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	1 272 590	1 272 590	2018-03-07
Handelsbanken	1,670 %	1 700 000	1 700 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,200 %	1 701 000	1 701 000	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 673 590	4 673 590	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 973 590	0	
		1 700 000	4 673 590	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 673 590 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 590 200	7 590 200

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	7 182	13 765
Avgifter och hyror	80 007	63 709
Fönster	94 330	0
	181 519	77 474

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

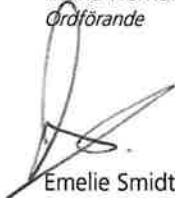
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23,4 2018



Maria Hernandez
Ordförande



Emelie Smidt
Ledamot



Ulrich Pettersson
Kassör



Cecilia Stenmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23,4 2018



Ingrid Petersson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Äpplet 5 avseende verksamhetsåret 2017

Jag, av föreningen utsedd revisor, har granskat årsredovisningen, räkenskaper och ett urval av fakturor avseende 2017.

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

- att resultat- och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Stockholm den 23 april 2017



Ingrid Petersson