

Årsredovisning 2018

BRF ÄPPLET 6 769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-11-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Äpplet 6 på adressen Pipersgatan 9 i Stockholm. Föreningen har 43 lägenheter om totalt 2 136 kvm och 5 lokaler om 324 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Joar Lindberg	Ordförande
Samir Almehdi	Kassör
Algot Bengtsson	Sekreterare
Camilla Melin Da Silva	Ledamot
Edith Sjöneby	Ledamot

Valberedning

Åsa Mackhé.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Frida Sylvén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Stambyte genomfördes i fastigheten år 2004-2005. År 2005 renoverades även fastighetens fasad och tak. År 2014 förnyades fastighetens uppvärmningscentral och samma år moderniserades fastighetens båda hissar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett fönsterrenoveringsprojekt har genomförts under verksamhetsåret. Utsidan av samtliga fönster och fönsterkarmar i fastigheten har målats om och dåligt trä har bytts ut.

Hyresavtalet avseende en lägenhet sades upp under året varpå lägenheten ombildades till bostadsrätt och såldes. I fastigheten finns efter denna ombildning ytterligare 2 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Under verksamhetsåret amorterades 2.280.000 på föreningens lån och i januari 2019 amorterades ytterligare 1.200.000.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 918	1 983	1 962	1 960
Resultat efter fin. poster	-2 059	35	62	200
Soliditet, %	84	79	79	78
Yttre fond	1 410	1 224	1 037	874
Taxeringsvärde	62 062	62 062	62 062	54 473
Bostadsyta, kvm	2 136	2 136	2 136	2 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	614	614	614
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 186	5 306	5 519	5 748
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,11	1,22	1,93
Belåningsgrad, %	15,90	19,96	20,56	21,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	32 632	-	946	33 578
Upplåtelseavgifter	16 264	-	3 854	20 118
Fond, yttre underhåll	1 224	-	186	1 410
Balanserat resultat	-4 179	35	-186	-4 331
Årets resultat	35	-35	-2 059	-2 059
<i>Eget kapital</i>	45 976	0	2 741	48 717

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 331
Årets resultat	-2 059
Totalt	-6 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	186
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 410
Balanseras i ny räkning	<u>-5 166</u>
	-6 389

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 918	1 997
Rörelseintäkter		3	2
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 921	1 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 031	-994
Övriga externa kostnader	8	-208	-163
Personalkostnader	9	-59	-117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562	-565
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-3 860	-1 839
Rörelseresultat		-1 939	160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125	-130
<i>Summa finansiella poster</i>		-120	-126
Resultat efter finansiella poster		-2 059	35
Årets resultat		-2 059	35

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 231	56 787
Maskiner och inventarier	12	0	6
Summa materiella anläggningstillgångar		56 231	56 793
Summa anläggningstillgångar		56 231	56 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	28
Övriga fordringar	13	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95	97
Summa kortfristiga fordringar		105	128
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 919	935
Summa kassa och bank		1 919	935
Summa omsättningstillgångar		2 024	1 063
Summa tillgångar		58 255	57 856

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 696	48 896
Fond för yttre underhåll		1 410	1 224
Summa bundet eget kapital		55 106	50 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 331	-4 179
Årets resultat		-2 059	35
Summa fritt eget kapital		-6 389	-4 144
Summa eget kapital		48 717	45 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 848	10 843
Övriga långfristiga skulder		63	63
Summa långfristiga skulder		8 911	10 907
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92	489
Leverantörsskulder		222	174
Skatteskulder		9	11
Övriga kortfristiga skulder		21	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	283	280
Summa kortfristiga skulder		627	974
Summa eget kapital och skulder		58 255	57 856

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Äpplet 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	166	212
Hysesintäkter, lokaler	552	549
Årsavgifter, bostäder	1 185	1 222
Övriga intäkter	17	16
Summa	1 921	1 999

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	33	33
Fastighetsskötsel	8	0
Snöskottning	6	2
Städning	43	43
Trädgårdsarbete	6	1
Övrigt	2	0
Summa	99	79

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	51	57
Summa	51	57

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Fönstermålning	1 985	0
SBA	0	40
Summa	1 985	40

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	66	58
Sophämtning	64	65
Uppvärmning	417	390
Vatten	57	54
Summa	603	567

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	33	33
Fastighetsskatt	129	127
Kabel-TV	129	92
Summa	292	251

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	4	37
Kameral förvaltning	83	81
Konsultkostnader	48	0
Revisionsarvoden	16	18
Övriga förvaltningskostnader	57	28
Summa	208	163

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	14	28
Styrelsearvoden	45	89
Summa	59	117

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	129
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	125	130

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>62 594</u>	<u>62 594</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>62 594</u>	<u>62 594</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 807	-5 251
Årets avskrivning	<u>-556</u>	<u>-556</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 363</u>	<u>-5 807</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>56 231</u></u>	<u><u>56 787</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	20 545	20 545

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 963	27 963
Taxeringsvärde mark	34 099	34 099
Summa	62 062	62 062

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-114	-105
Avskrivningar	-6	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-121	-114
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>6</u>

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3	3
Summa	3	3

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	32	32
Förvaltning	21	21
Kabel-TV	33	32
Räntor	6	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	3
Summa	95	97

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,21 %	1 861	1 881
Stadshypotek	2018-10-30	1,14 %		1 900
Stadshypotek	2019-01-30	1,25 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2019-10-30	1,15 %	1 940	1 960
Stadshypotek	2019-03-04	1,15 %	2 429	2 459
Stadshypotek	2019-02-04	1,15 %	1 510	1 933
Summa			8 940	11 333

Varav amorteras inom 12 månader

92

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	11	7
Förutbetalda avgifter/hyror	157	168
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	55	42
Utgiftsräntor	2	2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	283	280

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 000	28 000
Summa	28 000	28 000

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 17

Ort och datum

Joar Lindberg
Ordförande

Algot Bengtsson
Sekreterare

Edith Sjönnéby
Edith Sjönnéby
Ledamot

Samir Almehdi
Kassör

Camilla Melin Da Silva
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 18

Frida Sylvén
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äpplet 6

Org.nr. 769605-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äpplet 6 för år 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 31 december 2018 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.

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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Brf Äpplet 6 för år 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 18/4 2019



Frida Sylvén

Auktoriserad revisor