

Årsredovisning för
Brf Appelgarden, Kv dalen 5
769617-5582
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Appelgården, Kv dalen 5, 769617-5582, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Barbro Wong	Ordförande	2019
Faiza Abdul Kadir	Ledamot	2019
Gebhard Eisenlauer	Ledamot	2019
Jakob Jönsson	Ledamot	2019
Börje Justrell	Ledamot	2019
Lars Olsson	Ledamot	2019
Victor Norman	Ledamot	2019

Ordinarie revisorer

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Per Han

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Dalen 5 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheten är belägen på Grusåsgränd 2-52, i Enskededalen.

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt och 11 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	11	30	36	1	8

Total bostadsarea:	8112 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7192 kvm
- varav hyresrättsarea:	920 kvm
Total lokalarea:	202 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Ensked-Årsta-Vantörs sdf	202 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Folke Åkerlunds Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
STOKAB	Bredband
Skurgubben Städservice	Städning
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Hisspartner i Stockholm	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 617 466 kr och planerat underhåll för 415 703 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-12 av T&T Förvaltnings AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 354 114 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 163 kr per kvm. I kommande periods underhåll ingår bland annat, relining, byte av entrédörrar samt underhåll av hyresrätter.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Nya LED-lampor installerades på gården, loftgångar och trapphus	2017
Byte av avloppsstammar	2017
Renovering av elsystem	2016
Upprustning av lekplatser	2016
Renovering av föreningslokal och tvättstugeentré	2015
Stampsplning och kontroll av anslutningar i kök och badrum	2015
Filmning/besiktning av avloppsstammar	2015
Vindsisolering	2015
Installation av reningsutrustning i värmesystemet	2015
Ny lyktstolpsbelysning (LED)	2015
Fönsterrenovering	2013
Renovering av pentry i träfflokalen	2012
Installation av portlås	2012
Takrenovering-/målning	2012
Hissrenovering	2012
Ny värmeundercentral	2011
Badrumsrenovering	2011
Målning av trapphus	2010

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under året har byte av slingventiler samt injustering av värmesystemet gjorts. Ny grovtvätt har installerats samt har belysning i tvättstugan bytts till LED.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 123 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 233	5 398	5 319	5 351
Resultat efter finansiella poster	-831	-1 402	-229	-1 133
Förändring av underhållsfond	938	367	367	332
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-190	-190	964	76
Soliditet %	80	78	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	524	523	523	523
Bostadshyra kr / kvm	1 161	1 192	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	317	316	391	475
Ränta, kr / kvm	44	46	46	90
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	163	44	44	40
Lån, kr / kvm	2 955	3 753	4 046	4 055
Snittränta (%)	1,49	1,38	1,34	2,30

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	106 365 080	2 592 486	-11 161 687	-1 401 956
Disposition enligt föreningsstämma			-1 401 956	1 401 956
Avsättning till underhållsfond		1 354 114	-1 354 114	
Ianspråktagande av underhållsfond		-415 703	415 703	
Årets upplåtelse	3 190 000			
Årets resultat				-830 682
Vid årets slut	109 555 080	3 530 897	-13 502 054	-830 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 563 643
Årets resultat före fondförändring	-830 682
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 354 114
Årets ianspråktagande av underhållsfond	415 703
Summa över/underskott	-14 332 736

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-14 332 736**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 072 354	5 129 479
Övriga rörelseintäkter	3	160 537	268 676
Summa rörelseintäkter		5 232 891	5 398 155
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 671 337	-4 334 380
Övriga externa kostnader	7	-224 102	-337 597
Personalkostnader	8	-238 265	-189 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 579 271	-1 579 270
Summa rörelsekostnader		-5 712 975	-6 440 487
Rörelseresultat		-480 084	-1 042 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 828	23 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 426	-382 942
Summa finansiella poster		-350 598	-359 624
Resultat efter finansiella poster		-830 682	-1 401 956
Årets resultat		-830 682	-1 401 956

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	114 550 303	116 020 844
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 108 731	1 217 461
Summa materiella anläggningstillgångar		115 659 034	117 238 305
Summa anläggningstillgångar		115 659 034	117 238 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 928	79 791
Övriga fordringar		91 244	58 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	381 285	331 526
Summa kortfristiga fordringar		486 457	469 349
Kassa och bank	13	7 959 810	6 071 158
Summa omsättningstillgångar		8 446 267	6 540 507
SUMMA TILLGÅNGAR		124 105 301	123 778 812

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 555 080	106 365 080
Underhållsfond		3 530 897	2 592 486
Summa bundet eget kapital		<u>113 085 977</u>	<u>108 957 566</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 502 054	-11 161 687
Årets resultat		-830 682	-1 401 956
Summa fritt eget kapital		<u>-14 332 736</u>	<u>-12 563 643</u>
Summa eget kapital		<u>98 753 241</u>	<u>96 393 923</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	24 482 003	26 577 049
Summa långfristiga skulder		<u>24 482 003</u>	<u>26 577 049</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	84 160	82 506
Leverantörsskulder		218 505	509 993
Skatteskulder		8 430	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	558 962	215 341
Summa kortfristiga skulder		<u>870 057</u>	<u>807 840</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 105 301</u>	<u>123 778 812</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-480 084	-1 042 332
Avskrivningar	1 579 271	1 579 270
	1 099 187	536 938
Erhållen ränta	15 828	23 318
Erlagd ränta	-366 426	-382 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	748 589	177 314
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-23 612	-112 391
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	67 067	-293 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	792 044	-228 638
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 190 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 190 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 093 392	-2 082 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 093 392	-2 082 508
Årets kassaflöde	1 888 652	-2 311 146
Likvida medel vid årets början	6 071 158	8 382 304
Likvida medel vid årets slut	7 959 810	6 071 158

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	4 - 20 %
Markanläggningar	10 %

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 770 729	3 762 481
Hyror bostäder	1 067 813	1 096 258
Hyror lokaler	233 812	233 810
Övriga objekt	-	36 930
Summa	5 072 354	5 129 479

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	145 871	168 756
Övernattningslägenhet	1 900	-
Överlåtelseavgifter	5 672	5 576
Övriga intäkter	-71 804	94 344
Försäkringsersättningar	78 898	-
Summa	160 537	268 676

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	289 581	193 968
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 330	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 044	7 677
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 375	138 194
VA & sanitet, installationer	6 965	-
Värme, installationer	41 700	-
Ventilation, installationer	21 171	-
Hiss	9 837	29 049
Övriga installationer	-	86 891
Huskropp	3 553	8 929
Vattenskador	193 971	-
Klottersanering	5 939	-
Summa	617 466	464 708

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	78 375	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 125	-
Värme, installationer	257 469	-
Övriga installationer	54 734	20 583
Övrigt	-	1 228 288
Summa	415 703	1 248 871

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	130 339	128 425
Fastighetsförvaltning	100 014	83 715
Städning	106 424	104 618
Besiktningkostnader	32 804	13 140
Bevakningskostnader	-	4 093
Snöröjning	2 488	4 976
Serviceavtal	33 252	4 662
Förbrukningsmaterial	27 935	19 277
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	49
El	138 112	153 186
Uppvärmning	956 908	980 008
Vatten och avlopp	224 395	222 299
Avfallshantering	8 396	115 626
Försäkringar	208 003	146 454
Systematiskt brandskyddsarbete	5 773	-
Tomträttsavgälder	446 700	446 700
Samfälligheter	67 500	-
Hyressättningsavgift	6 806	-
Kabel-TV	11 661	22 593
Internet	123 164	170 980
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 494	-
Summa	2 638 168	2 620 801

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 523	26 033
Kontorsmateriel och trycksaker	-	796
Tele och post	6 068	17 446
Förvaltningskostnader	153 381	132 864
Revision	27 641	19 779
Självrisker vid skada	2 149	101 851
Bankkostnader	1 225	7 361
IT-tjänster	9 000	-
Övriga externa tjänster	8 450	26 490
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 871	4 977
Övriga externa kostnader	794	-
Summa	224 102	337 597

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

I styrelsearvode ingår även ännu ej utbetalda arvoden avseende 2018, arvodet kommer betalas ut under 2019.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	187 490	149 529
Övriga arvoden	650	-
Summa	188 140	149 529
Sociala avgifter	50 125	39 711
Summa	238 265	189 240

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 436 693	1 436 693
Markanläggningar	33 848	33 848
Inventarier, maskiner och installationer	108 730	108 729
Summa	1 579 271	1 579 270

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	126 493 395	126 493 395
-Markanläggningar	338 479	338 479
	126 831 874	126 831 874
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	126 831 874	126 831 874
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 763 032	-9 326 339
-Markanläggningar	-47 998	-14 150
	-10 811 030	-9 340 489
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 693	-1 436 693
-Årets avskrivning på markanläggning	-33 848	-33 848
	-1 470 541	-1 470 541
<i>Utgående avskrivningar</i>	-12 281 571	-10 811 030
 Redovisat värde	114 550 303	116 020 844
 <i>Varav</i>		
Byggnader	114 293 670	115 730 363
Markanläggningar	256 633	290 481
 Taxeringsvärden		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	1 402 000	1 402 000
Totalt taxeringsvärde	122 402 000	122 402 000
<i>Varav byggnader</i>	74 064 000	74 064 000

Not 11 Maskinger och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 902 353	1 902 353
	<u>1 902 353</u>	<u>1 902 353</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 902 353	1 902 353
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-684 892	-576 163
	<u>-684 892</u>	<u>-576 163</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-108 730	-108 729
	<u>-108 730</u>	<u>-108 729</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-793 622	-684 892
Redovisat värde	1 108 731	1 217 461

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	381 285	331 526
	<u>381 285</u>	<u>331 526</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 697	672
Transaktionskonto Handelsbanken	1 242 332	-
Transaktionskonto Nordea	-	241 982
Placeringskonto SBAB	6 715 781	5 828 504
	<u>7 959 810</u>	<u>6 071 158</u>

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	84 160	82 506
Förfaller 2-5 år från balansdagen	336 640	330 024
Förfaller senare än fem år från balansdagen	24 145 363	26 247 025
	<u>24 566 163</u>	<u>26 659 555</u>

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	24 566 163	26 659 555
Summa	24 566 163	26 659 555

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,47 %	2020-03-20	13 659 555	-	82 510	13 577 045
SBAB	0,72 %	2019-01-11	3 000 000	-	2 010 882	989 118
SBAB	1,56 %	2021-02-19	10 000 000	-	-	10 000 000
			26 659 555	-	2 093 392	24 566 163

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas den planerade löpande amorteringen för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	46 770	-
Förutbetalda intäkter	321 445	8 518
Upplupna revisionsarvoden	23 000	-
Upplupna driftskostnader	167 747	206 823
	558 962	215 341

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har för avsikt att amortera 989 118 kr på ett av sina lån i början av 2019.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2019- 04-18


Barbro Wong


Faiza Abdul Kadir


Gebhard Eisenlauer


Jakob Jönsson


Börje Justrell


Lars Olsson


Victor Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-25
Baker Tilly Mapema AB


Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Appelgården, kv Dalen 5

Org.nr 769617-5582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Appelgården, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Appelgården, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt 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:

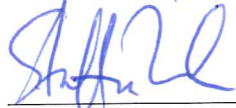
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka 2019-04-25



Staffan Zander
Auktoriserad revisor