

Årsredovisning 2017

BRF ÄPPLET 6 769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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

Joakim Jerner	Ordförande
Joar Lindberg	Kassör
Jessica Jern	Sekreterare
Samir Almehdi	Ledamot
Sebastian Karlberg	Ledamot

Valberedning

Pia Wiklund och 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 2017-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Föreningen genomförde renovering av gasservis till fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt arbetat med att förhandla om villkoren på föreningens lån samt genomfört en extraamortering om 350 000 kr. Styrelsen har utfört SBA åtgärder och relevanta investeringar för fastighetens brandskydd. Föreningen tillhandahåller från och med räkenskapsåret fri tillgång till bredband och digital TV från Comhem utan påverkan på avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 983	1 962	1 960	1 957
Resultat efter fin. poster	35	62	200	-602
Soliditet, %	79	79	78	77
Yttre fond	1 224	1 037	874	711
Taxeringsvärde	62 062	62 062	54 473	54 473
Bostadsyta, kvm	2 136	2 136	2 136	2 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	614	614	614	614
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 306	5 519	5 748	6 145
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	1,22	1,93	2,37
Belåningsgrad, %	19,96	20,56	21,21	22,45

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	32 632	-	-	32 632
Upplåtelseavgifter	16 264	-	-	16 264
Fond, yttre underhåll	1 037	-	186	1 224
Balanserat resultat	-4 055	62	-186	-4 179
Årets resultat	62	-62	35	35
<i>Eget kapital</i>	<i>45 941</i>	<i>0</i>	<i>35</i>	<i>45 976</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 179
Årets resultat	<u>35</u>
Totalt	-4 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	186
Balanseras i ny räkning	<u>-4 331</u>
	-4 144

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 983	1 962
Rörelseintäkter		16	0
Summa rörelseintäkter		1 999	1 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-994	-966
Övriga externa kostnader	8	-163	-159
Personalkostnader	9	-117	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565	-565
Summa rörelsekostnader		-1 839	-1 748
Rörelseresultat		160	213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-130	-157
Summa finansiella poster		-126	-152
Resultat efter finansiella poster		35	62
Årets resultat		35	62

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 787	57 343
Maskiner och inventarier	12	6	15
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>56 793</u>	<u>57 358</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>56 793</u>	<u>57 358</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	16
Övriga fordringar	13	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97	74
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>128</u>	<u>93</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		935	768
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>935</u>	<u>768</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 063</u>	<u>860</u>
Summa tillgångar		<u>57 856</u>	<u>58 219</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 896	48 896
Fond för yttre underhåll		1 224	1 037
Summa bundet eget kapital		50 120	49 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 179	-4 055
Årets resultat		35	62
Summa fritt eget kapital		-4 144	-3 993
Summa eget kapital		45 976	45 941
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 843	11 700
Övriga långfristiga skulder		63	63
Summa långfristiga skulder		10 907	11 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		489	89
Leverantörsskulder		174	173
Skatteskulder		11	9
Övriga kortfristiga skulder		20	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	280	229
Summa kortfristiga skulder		974	514
Summa eget kapital och skulder		57 856	58 219

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 %
Maskiner och inventarier	7,5 %

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 föreningsstämma 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 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	212	210
Hysesintäkter, lokaler	549	529
Årsavgifter, bostäder	1 222	1 222
Övriga intäkter	16	0
Summa	1 999	1 962

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	33	34
Snöskottning	2	5
Städning	43	41
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	0	8
Summa	79	87

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	0	11
Reparationer	57	40
Summa	57	51

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
SBA	40	0
Stamspolning	0	46
OVK 2016	0	28
Summa	40	74

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	58	45
Sophämtning	65	62
Uppvärmning	390	387
Vatten	54	51
Summa	567	544

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	33	31
Fastighetsskatt	127	125
Kabel-TV	92	54
Summa	251	210

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	37	1
Kameral förvaltning	81	77
Revisionsarvoden	18	27
Övriga förvaltningskostnader	28	53
Summa	163	159

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	28	14
Styrelsearvoden	89	45
Summa	117	58

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader	0	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	129	147
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	130	157

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	62 594	62 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 594	62 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 251	-4 695
Årets avskrivning	-556	-556
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 807	-5 251
Utgående restvärde enligt plan	56 787	57 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 545</i>	<i>20 545</i>

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

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-105	-96
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-114	-105
Utgående restvärde enligt plan	6	15

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3	3
Summa	3	3

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	32	14
Räntor	8	9
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	0
Summa	97	74

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-10-30	1,14 %	1 881	1 901
Stadshypotek	2017-02-02	1,25 %		2 300
Stadshypotek	2018-10-30	1,14 %	1 900	1 920
Stadshypotek	2019-01-30	1,25 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2019-10-30	1,15 %	1 960	1 980
Stadshypotek	2018-03-01	1,15 %	2 459	2 489
Stadshypotek	2018-02-02	1,25 %	1 933	
Summa			11 333	11 789

Varav amorteras inom 12 månader 489

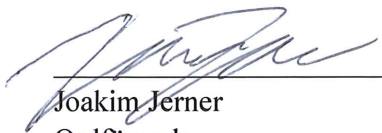
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	168	167
Löner	45	0
Sociala avgifter	14	0
Uppvärmning	42	57
Utgiftsräntor	2	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	280	229

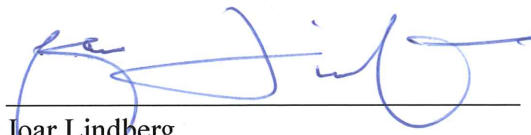
Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 000	28 000
Summa	28 000	28 000

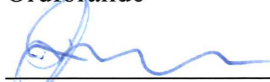
Underskrifter


STOCKHOLM, 2018 - 04 - 08

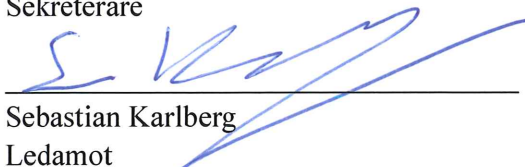
Ort och datum


Joakim Jerner
Ordförande

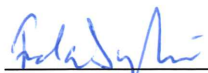

Joar Lindberg
Kassör


Jessica Jern
Sekreterare


Samir Almehdi
Ledamot


Sebastian Karlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 11


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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 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 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 11 april 2018

Frida Sylvé

Auktoriserad revisor