

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31  
Brf Appelgarden, Kv Dalen 5  
Org.nr 769617-5582



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

## Kontaktinformation

Brf Appelparken, Grusåsgränd 2, bv, 121 30 Enskededalen  
E-post : [styrelsen@brfappelparken.se](mailto:styrelsen@brfappelparken.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

## Föreningens fastighet

### **Byggnad**

Föreningen förvärvade 2009-12-16 tomträtten till fastigheten Dalen 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på adress Grusåstränd 2-52. Byggnaderna (tre huskroppar) uppfördes 1979 och har samma värdeår.

### **Tomträtt**

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är år 2013 446 700 kr. Avtalet gäller till och med 2019-06-30.

### **Lägenheter och lokaler**

Den totala byggnadsytan uppgår till 8 359 kvm, varav 8 112 kvm utgör lägenhetsyta.

### **Lägenhetsfördelning:**

1 st 1,5 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
29 st 3 rum och kök  
36 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök  
8 st 6 rum och kök

Av dessa 87 lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Väsentligt lokalavtal i föreningen är med Enskede Stadsdelsförvaltning som bedriver daghemsverksamhet. Intäkter från lokalhyror utgör ca 4 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Barbro Wong	Ordförande
Johan Clark	Vice ordförande
Patrik Lindgren	Kassör
Gebhard Eisenlauer	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Joakim Ögren	Ledamot
Hans Andersson	Ledamot
Adina Andersson	Suppleant
Kerstin O'Brien	Suppleant

## Revisor

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema.

## Valberedning

Per Han, sammankallande och Victor Norman.

## Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2007-10-11 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-07.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar. Under verksamhetsåret har 5 lägenhetsöverlåtelser ägt rum vilket motsvarar 7 % av bostadsrättslägenheterna.

1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett.

Föreningen har vid årets slut 14 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med T&T Förvaltnings AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Deloitte AB om ekonomisk förvaltning.

### Avtal med övriga leverantörer

Område	Företag
Städning	PPD Bygg o Städ
Hissavtal	Hisspartner AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bahnhof / OpenNet
Ei	Nordic Green Energy / Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Envac
Aptus-system	Säkerhetsintegrering AB

### Händelser under året

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2013 där 20 röster var representerade.

- Under 2013 har fönsterrenoveringen som påbörjades 2012 slutförts. Samtliga fönsterkassetter har bytts ut till energibesparande varianter.

- En underhållsplan för fastigheten, som sträcker sig 20 år framåt, har upprättats



### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 14 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Fastighetens tekniska status

Vid fastighetsförvärvet 2009 gjordes en teknisk besiktning. De underhållsåtgärder som föreningen har genomfört hittills har gjorts i enlighet med utlåtandena vid den tekniska besiktningen.

Under 2013 har vi låtit vår fastighetsförvaltare upprätta en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt. Enligt denna är de mest angelägna och även de största och mest kostsamma åtgärderna att se över värmesystemet och isolera vindarna.

Genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2010
Målning av trapphus	2010
Badrumsrenovering	2011
Ny värmeundercentral	2011
Hissrenovering	2012
Takrenovering/-målning	2012
Installation av portlås	2012
Renovering av pentryt i träfflokalen	2012
Fönsterrenovering	2013

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

### Framtida utveckling

En av de viktigaste frågorna är att se hur vi kan minska föreningens kostnader.

En översyn av värmesystemet beräknas ske under 2014. Det kommer att innebära bl.a. ventilbyten i värmestammar och radiatorer. Detta ska leda till en mer kontrollerad och en effektivare uppvärmning av fastigheten och beräknas leda till lägre uppvärmningskostnader.

Vi arbetar också med att se över bland annat föreningens ekonomiska förvaltning och vår Internetanslutning i syfte att sänka kostnaderna ytterligare.

Upprustning av gården och ombyggnad av bastun till övernattningsrum för gäster är åtgärder som vi vill genomföra. En förutsättning är dock att ekonomin är i balans.

De åtgärder av större karaktär som är planerade är följande.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
OVK	2014	~50 000
Ventilbyten värmestammar	2014 - 2016	~200 000
Ventilbyten radiatorer	2014 - 2016	~1 500 000
Takisolering	2014 - 2016	~600 000

#### Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2013 är ca -1377 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 om ca -1133 kkr. Förändringen mellan åren beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll vilket till viss del kan tillskrivas en vattenskada som inträffade under verksamhetsåret. Kostnadsutvecklingen i föreningen är i övrigt förhållandevis stabil. De flesta driftkostnader har bara ökat marginellt jämfört med tidigare år. Årsavgifterna höjdes inte under året.

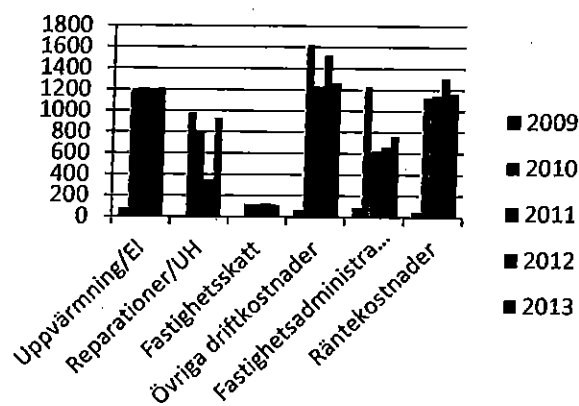
Ränteintäkten på bankmedel var under 2013 ca 148 kkr, drygt ca 44 kkr mer än föregående år. Det beror på att det under 2013 inte var lika stort behov av att ha tillgängliga medel för renoveringar. Bankmedlen kunde därför placeras för maximal ränta i stället för efter tillgänglighet.

Ränteutgiften var ca 1 172 kkr under 2013. Under 2012 var den ca 1 315 kkr. Att utgiften blev lägre 2013 beror på det sänkta ränteläget. Styrelsen valde att inte extraamortera på lånen. Den intäktsränta som vi får på bankmedlen samt fördelen att ha bankmedel tillgängligt för kommande större utgifter uppväger den lägre utgiftsränta en extraamortering skulle ge.

#### Resultatfördelning



#### Kostnadsutveckling



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	463	493	523	518
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5376	5215	5147	5023
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,3	3,3	3,8	3,4
Fastighetens belåningsgrad, % *	32	30	30	29

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.  
\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 985 540
Årets förlust	-1 376 596
	<hr/>
	-7 362 136
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	331 380
I ny räkning överföres	-7 693 516
	<hr/>
	-7 362 136

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

## Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

## Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och

inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

## Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

## Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 407 383	5 324 652
		<u>5 407 383</u>	<u>5 324 652</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-3 338 972	-3 002 052
Fastighetsförsäkring		-93 299	-73 815
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-119 870	-133 950
Fastighetsadministration	3	-770 403	-672 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 437 067</u>	<u>-1 363 493</u>
		<u>-5 759 611</u>	<u>-5 246 169</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-352 228</b>	<b>78 483</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		147 784	103 293
Räntekostnader		<u>-1 172 152</u>	<u>-1 314 732</u>
		<u>-1 024 368</u>	<u>-1 211 439</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 376 596</b>	<b>-1 132 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 376 596</b>	<b>-1 132 956</b>

**BALANSRÄKNING**

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	121 013 289	118 040 915
Inventarier		10 908	21 814
Installationer	5	1 255 155	1 326 139
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	484 643
		<u>122 279 352</u>	<u>119 873 511</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		122 279 352	119 873 511
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		8 957	29 258
Aktuell skattefordran		8 478	0
Övriga fordringar		6 407	7 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	341 603	286 966
		<u>365 445</u>	<u>324 143</u>
<b>Kassa och bank</b>		7 356 679	6 844 827
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 722 124	7 168 970
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		130 001 476	127 042 481

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		93 601 511	91 563 521
Upplåtelseavgifter		6 703 569	4 281 559
Yttre Fond		1 231 140	911 172
		<u>101 536 220</u>	<u>96 756 252</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-5 985 540	-4 532 616
Årets resultat		-1 376 596	-1 132 956
		<u>-7 362 136</u>	<u>-5 665 572</u>
<b>Summa eget kapital</b>		94 174 084	91 090 680
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	34 791 955	34 916 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>34 791 955</u>	<u>34 916 184</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		80 300	32 840
Leverantörsskulder		134 825	185 640
Aktuell skatteskuld		0	16 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	820 312	800 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 035 437</u>	<u>1 035 617</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 001 476</b>	<b>127 042 481</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	10		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
		55 000 000	55 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-352 228	78 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 437 067	1 363 493
Erhållen ränta mm	147 784	103 293
Erlagd ränta	-1 172 152	-1 314 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>60 471</b>	<b>230 537</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 301	-16 210
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-61 603	37 051
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-50 815	151 132
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 175	-85 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-28 471</b>	<b>316 963</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-3 842 908	-3 516 351
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-187 836
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	0	-421 699
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 842 908</b>	<b>-4 125 886</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 037 990	1 078 240
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 422 010	1 121 760
Ändring kortfristiga finansiella skulder	47 460	-19 400
Amortering långfristiga lån	-124 229	-13 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 383 231</b>	<b>2 167 160</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>511 852</b>	<b>-1 641 763</b>
Likvida medel vid årets början	6 844 827	8 486 590
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 356 679</b>	<b>6 844 827</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Materiella anläggningstillgångar

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	50 år	2%
Inventarier	5-25 år	4-20%

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden till styrelse har utbetalts med 124 875 kr.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyresintäkter bostäder	1 207 521	1 299 984
	Hyresintäkter lokaler	227 000	227 000
	Årsavgifter bostäder	3 647 617	3 550 166
	Bredbandsanslutningar	177 407	161 490
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 649	13 056
	Försäkringsersättningar	101 552	0
	Övriga intäkter	35 637	72 956
		<u>5 407 383</u>	<u>5 324 652</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel, inkl extradeb	-232 941	-224 465
	Städning	-108 868	-109 145
	Snöröjning och sandning	-113 241	-225 749
	Fastighetsel	-185 897	-185 104
	Fjärrvärme	-1 033 375	-1 012 848
	Vatten och avlopp	-106 918	-215 642
	Sophämtning	-125 420	-121 794
	Tomträttsavgäld	-446 700	-446 700
	Kabel tv	-22 212	-22 120
	Förbrukningsmtrl / -inventarier	-9 565	-99 302
	Reparationer och underhåll	-935 122	-339 183
		<u>-3 320 259</u>	<u>-3 002 052</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Kontorsmaterial, telefon och porto	-10 022	-3 580
	Revisionsarvode	-26 142	-23 721
	Kostnader för medlemsmöten/styrelsemöten	-11 701	-3 933
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-112 817	-132 354
	Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-172 420	-156 970
	Försäljningsomkostnader lägenheter	-97 316	-49 950
	Inkassokostnader	-7 536	-29 343
	IT-tjänster	-254 063	-246 143
	Konsultarvoden	-65 420	-2 502
	Övriga administrationskostnader	-12 966	-24 363
		<u>-770 403</u>	<u>-672 859</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	121 711 093	118 194 742
	Inköp/omklassificeringar	4 327 551	3 516 351
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 038 644	121 711 093
	Ingående avskrivningar	-3 670 178	-2 377 713
	Årets avskrivningar	-1 355 177	-1 292 465
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 025 355	-3 670 178
	Utgående redovisat värde	121 013 289	118 040 915
	Redovisat värde byggnader	104 899 234	105 992 409
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	16 114 055	12 048 506
		121 013 289	118 040 915
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	110 460 000 66 052 000	106 656 000 68 214 000
Not 5	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 492 836	1 305 000
	Årets anskaffning	0	187 836
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 492 836	1 492 836
	Ingående avskrivningar	-166 697	-106 575
	Årets avskrivningar	70 984	-60 122
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 681	-166 697
	Utgående redovisat värde	1 255 155	1 326 139
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkring	108 525	83 334
	Förutbetald tomträttsavgäld	111 675	111 675
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	28 770	0
	Förutbetald fast.skötsel/teknisk förvaltning	40 608	41 155
	Förutbetalda IT-kostnader	45 152	45 252
	Övriga förutbetalda kostnader	6 873	5 550
		341 603	286 966

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 7 Eget Kapital

	Insatser	Uppl.avg	Yttre rep.fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 563 521	4 281 559	911 172	-4 532 616	-1 132 956
Försäljning lägenheter	2 037 990	2 422 010			
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			319 968	-1 452 924	1 132 956
Årets förlust					-1 376 596
Belopp vid årets utgång	93 601 511	6 703 569	1 231 140	-5 985 540	-1 376 596

### Not 8 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 1 år	80 300	32 840
Amortering inom 2 till 5 år	321 200	131 360
Amortering efter 5 år	34 470 755	34 784 824
Total skuld	34 872 255	34 949 024

Kreditgivare	Villkorsändras	Ränta	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-10-13	2,72%	58 000	14 931 303
SBAB	2015-10-09	4,15%	0	15 000 000
SBAB	2014-12-19	2,41%	22 300	4 940 952
			80 300	34 872 255

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Upplupna styrelsearvoden inkl sociala kostnader	107 635	92 319
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 814	202 703
Upplupen fjärrvärmekostnad	140 424	164 643
Övriga upplupna kostnader	298 439	340 564
	820 312	800 229

### Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts

2013-12-31

2012-12-31

SBAB	55 000 000	55 000 000
------	------------	------------

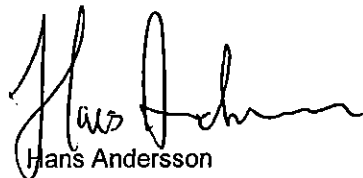


## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Enskededalen, 2014-05-20



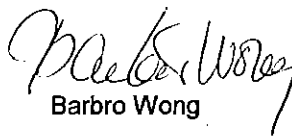
Johan Clark



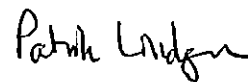
Hans Andersson



Joakim Ögren




Barbro Wong



Patrik Lindgren



Gebhard Eisenlauer



Lars Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2014.



Staffan Zander

Auktoriserad revisor Far



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Appelgården, Kv dalen 5  
Org.nr 769617-5582

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Appelgården, Kv dalen 5 för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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.



