

Årsredovisning för
Brf Appelgarden, Kv dalen 5
769617-5582
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Appelgården, Kv dalen 5, 769617-5582, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2009-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		2020
Barbro Wong	Ordförande	2020
Gebhard Eisenlauer	Ledamot	2020
Jakob Jönsson	Ledamot	2020
Börje Justrell	Ledamot	2020
Lars Olsson	Ledamot	2020
Victor Norman	Ledamot	2020
Faiza Kadir	Ledamot	Avgick 2019-09-03
Ordinarie revisorer		2020
Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		2020
Per Han	Sammanställande	2020
Kerstin O'Brien		2020

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials:
MNV, G.E., L.O., J.W.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna tillhörande Stockholm Dalen 5 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-06-31. Byggnaden har 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1979. Fastigheten är belägen på Grusåsgränd 2-52.

Föreningen upplåter 77 lägenheter och 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	6 550 kvm
Total bostadsarea:	8 112 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 256 kvm
- varav hyresrättsarea:	856 kvm
Total lokalarea:	202 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Enskede-Årsta-Vantörs sdf	202 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring.

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

Åkerlunds Fastighetsservice AB
Com Hem AB
Stockholms Stadsnät AB
Skurgubben Städservice AB
Switch Nordic Green AB
Stockholm Exergi AB
Anticimex AB
Hisspartner i Stockholm AB
Söderkyl AB

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar
Serviceavtal tvättutrustning

VTM/A
G.E.
25
10
JW

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 249 901 kr och planerat underhåll för 464 973 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 2019-01-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 031 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 124 kr per kvm. I planerat underhåll för 2020 ingår bland annat åtgärd av avloppsstammar i låghusdelen, utbyte av torkutrustning och renovering av tvättstugan, förbättring av tak och taksäkerhet, planering av hur förskolans tidigare lokal ska användas, besiktning och åtgärdande av terrasser samt underhåll av hyresrätter.

Tidigare utfört underhåll	År
Stampolning	2010
Målning av trapphus	2010
Badrumsrenovering	2011
Ny värmeundercentral	2011
Hissrenovering	2012
Takrenovering och takmålning	2012
Installation av portlås	2012
Renovering av pentry i träfflokalen	2012
Fönsterrenovering	2013
Ny lyktstolpsbelysning (LED)	2015
Installation av reningsutrustning i värmesystemet	2015
Vindisolering	2015
Filmning/besiktning av avloppsstammar	2015
Stampolning och kontroll av anslutningar i kök och badrum	2015
Renovering av föreningslokal och tvättstugeentré	2015
Upprustning av lekplatser	2016
Renovering elsystem	2016
Ny belysning på gården, trapphus och loftgångar	2017
Byte av slingventiler och injustering av värmesystemet	2018
Byte av entrédörrar till cykelrum, förråd, m.m.	2019
Takunderhåll	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 samt extra föreningsstämma 27 mars 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials:
J. M. G. E. 1.0
D. D. B. W.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 124 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga 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 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 325	5 233	5 398	5 319
Resultat efter finansiella poster	-683	-831	-1 402	-229
Förändring av underhållsfond	566	938	367	367
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	330	-190	-190	964
Soliditet %	81	80	78	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	540	524	523	523
Bostadshyra kr / kvm	1 147	1 161	1 192	-
Driftskostnad, kr / kvm	346	317	316	391
Ränta, kr / kvm	43	44	46	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	124	163	44	44
Lån, kr / kvm	2 825	2 955	3 753	4 046
Snittränta (%)	1,51	1,49	1,38	1,34

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

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "Jaw" and other illegible markings.

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	109 555 080	3 530 897	-13 502 054	-830 682
Disposition enligt föreningsstämma			-830 682	830 682
Avsättning till underhållsfond		1 031 000	-1 031 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-464 973	464 973	
Årets upplåtelser	2 451 000			
Årets resultat				-682 981
Vid årets slut	112 006 080	4 096 924	-14 898 763	-682 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 332 736
Årets resultat före fondförändring	-682 981
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 031 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	464 972
Summa över/underskott	-15 581 745

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-15 581 745**

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

Handwritten notes:
ZIAN
G. E. 10
10 RBV

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 142 157	5 072 354
Övriga rörelseintäkter	3	183 314	160 537
Summa rörelseintäkter		5 325 471	5 232 891
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 595 122	-3 671 337
Övriga externa kostnader	7	-304 173	-224 102
Personalkostnader	8	-202 611	-238 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 579 270	-1 579 271
Summa rörelsekostnader		-5 681 176	-5 712 975
Rörelseresultat		-355 705	-480 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 121	15 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 397	-366 426
Summa finansiella poster		-327 276	-350 598
Resultat efter finansiella poster		-682 981	-830 682
Årets resultat		-682 981	-830 682

Handwritten notes: 2019, G.E. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	113 079 762	114 550 303
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 000 002	1 108 731
Summa materiella anläggningstillgångar		114 079 764	115 659 034
Summa anläggningstillgångar		114 079 764	115 659 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 699	13 928
Övriga fordringar		81 839	91 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	401 020	381 285
Summa kortfristiga fordringar		554 558	486 457
Kassa och bank	13	10 187 975	7 959 810
Summa omsättningstillgångar		10 742 533	8 446 267
SUMMA TILLGÅNGAR		124 822 297	124 105 301

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including what appears to be a date "2020-01-10" and initials "E.E." and "BW".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 006 080	109 555 080
Underhållsfond		4 096 925	3 530 897
Summa bundet eget kapital		116 103 005	113 085 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 898 764	-13 502 054
Årets resultat		-682 981	-830 682
Summa fritt eget kapital		-15 581 745	-14 332 736
Summa eget kapital		100 521 260	98 753 241
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 000 000	24 482 003
Summa långfristiga skulder		10 000 000	24 482 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 487 726	84 160
Leverantörsskulder		147 726	218 505
Skatteskulder		10 525	8 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	655 060	558 962
Summa kortfristiga skulder		14 301 037	870 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 822 297	124 105 301

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the number 22.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-355 705	-480 084
Avskrivningar	1 579 270	1 579 271
	1 223 565	1 099 187
Erhållen ränta	28 121	15 828
Erlagd ränta	-355 397	-366 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	896 289	748 589
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-68 101	-23 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	27 414	67 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855 602	792 044
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 451 000	3 190 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 451 000	3 190 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 078 437	-2 093 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 078 437	-2 093 392
Årets kassaflöde	2 228 165	1 888 652
Likvida medel vid årets början	7 959 810	6 071 158
Likvida medel vid årets slut	10 187 975	7 959 810

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

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "VMW", "LD", "E.", "PW", and "A" with a checkmark.

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	50-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 910 254	3 770 729
Hyror bostäder	998 091	1 067 813
Hyror lokaler	233 812	233 812
Summa	5 142 157	5 072 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	148 072	145 871
Debiterade tillval	5 000	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	10 100	1 900
Överlåtelseavgifter	10 392	5 672
Övriga intäkter	9 750	-71 804
Försäkringsersättningar	-	78 898
Summa	183 314	160 537

2019-12-31 G.E. 10
2018-12-31 JW

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	12 271	289 581
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 073	34 330
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 922	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 044
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 375
VA & sanitet, installationer	7 081	6 965
Värme, installationer	45 794	41 700
Ventilation, installationer	-	21 171
El, installationer	6 584	-
Hiss	6 798	9 837
Övriga installationer	4 750	-
Huskropp	16 579	3 553
Vattenskadior	136 050	193 971
Klottersanering	-	5 939
Summa	249 901	617 466

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	78 375
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	25 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	408 603	-
VA & sanitet, installationer	31 099	-
Värme, installationer	-	257 469
Övriga installationer	-	54 734
Huskropp, tak	25 271	-
Summa	464 973	415 703

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	135 799	130 339
Teknisk förvaltning	276 927	206 437
Besiktningkostnader	45 289	32 804
Snöröjning	6 976	2 488
Serviceavtal	33 426	33 252
Förbrukningsmaterial	9 588	27 935
El	160 821	138 112
Uppvärmning	895 124	956 908
Vatten och avlopp	228 243	224 395
Avfallshantering	8 607	8 396
Försäkringar	201 026	208 003
Systematiskt brandskyddsarbete	6 042	5 773
Tomträttsavgälder	617 400	446 700
Samfälligheter	100 125	67 500
Hyressättningsavgift	1 529	6 806
Kabel-TV	11 934	11 661
Bredband	123 164	123 164
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	18 228	7 494
Summa	2 880 248	2 638 168

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Postlådor	27 541	3 523
Tele och post	5 392	6 068
Förvaltningskostnader	182 836	153 381
Revision	22 480	27 641
Självrisker vid skada	-	2 149
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5 905	-
Bankkostnader	3 082	1 225
IT-tjänster	1 004	9 000
Övriga externa tjänster	41 250	8 450
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 082	11 871
Övriga externa kostnader	2 601	794
Summa	304 173	224 102

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	149 992	187 490
Övriga arvoden	15 000	650
Summa	164 992	188 140
Sociala avgifter	37 619	50 125
Summa	202 611	238 265

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 436 693	1 436 693
Markanläggningar	33 848	33 848
Inventarier, maskiner och installationer	108 729	108 730
Summa	1 579 270	1 579 271

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	126 493 395	126 493 395
-Markanläggningar	338 479	338 479
	<u>126 831 874</u>	<u>126 831 874</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	126 831 874	126 831 874
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 199 725	-10 763 032
-Markanläggningar	-81 846	-47 998
	<u>-12 281 571</u>	<u>-10 811 030</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 693	-1 436 693
-Årets avskrivning på markanläggning	-33 848	-33 848
	<u>-1 470 541</u>	<u>-1 470 541</u>
Utgående avskrivningar	-13 752 112	-12 281 571
 Redovisat värde	113 079 762	114 550 303
 <i>Varav</i>		
Byggnader	112 856 977	114 293 670
Markanläggningar	222 785	256 633
 Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	121 000 000
Lokaler	1 600 000	1 402 000
Totalt taxeringsvärde	146 600 000	122 402 000
<i>Varav byggnader</i>	80 116 000	74 064 000

Handwritten notes and signatures:
 (B) M... G. E. 50
 J. J. B.W.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 902 353	1 902 353
	<u>1 902 353</u>	<u>1 902 353</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	1 902 353	1 902 353
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-793 622	-684 892
	<u>-793 622</u>	<u>-684 892</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-108 729	-108 730
	<u>-108 729</u>	<u>-108 730</u>
	-902 351	-793 622
Redovisat värde	1 000 002	1 108 731

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	6 300	-
Förutbetalda kostnader	394 720	381 285
Summa	401 020	381 285

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 317	1 697
Transaktionskonto Handelsbanken	1 443 362	1 242 332
Placeringskonto SBAB	8 743 296	6 715 780
Summa	10 187 975	7 959 810

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 487 726	84 160
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 000 000	336 640
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	24 145 363
Summa	23 487 726	24 566 163

Kv
2019
2020
G.E. hO
BW

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	23 487 726	24 566 163
Summa	23 487 726	24 566 163

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,47 %	2020-03-20	13 577 045	-	89 319	13 487 726
SBAB	0,72 %	2019-01-11	989 118	-	989 118	-
SBAB	1,56 %	2021-02-19	10 000 000	-	-	10 000 000
Summa			24 566 163	-	1 078 437	23 487 726

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 192	46 770
Förutbetalda intäkter	367 378	321 445
Upplupna revisionsarvoden	22 000	23 000
Upplupna driftskostnader	220 490	167 747
Summa	655 060	558 962

Not 17 Ställda säkerheter

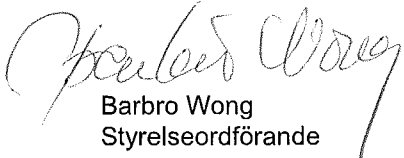
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Björn
Q.E.K.
2020

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-05



Barbro Wong
Styrelseordförande



Jakob Jönsson




Lars Olsson



Gebhard Eisenlauer

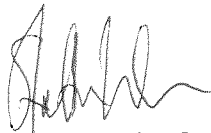


Börje Justrell



Victor Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13



Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB
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 2019.

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 2019-12-31 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

Revisorans 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Appellgården, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

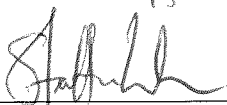
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, 13/5 - 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor