

Årsredovisning för  
**Brf Appelgarden, Kv dalen 5**  
769617-5582  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### 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

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Barbro Wong	Ordförande	2021
Gebhard Eisenlauer	Ledamot	2021
Jakob Jönsson	Ledamot	2021
Börje Justrell	Ledamot	2021
Lars Olsson	Ledamot	2021
Victor Norman	Ledamot	2021
Ordinarie revisorer		
Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Per Han		2021

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaderna tillhörande Stockholm Dalen 5 i Stockholms stad som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-06-30. Byggnaderna har 87 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheten är belägen på Grusåsgränd 2-52.

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt 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

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-22 samt 2019-03-26.

Föreningen är andelsägare i Dalens Samfällighetsförening, som driver sopsugsanläggningen i Dalen.

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 Fastighetservice AB  
Com Hem AB  
Stockholms Stadsnät AB  
Skurgubben Städservice AB  
Switch Nordic Green AB  
Stockholm Exergi AB  
Anticimex AB  
S:t Eriks Hiss AB  
Söderkyl AB

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

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 421 829 kr och planerat underhåll för 2 302 684 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 1 261 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 152 kr per kvm. I planerat underhåll för 2021 ingår att bygga om tidigare förskolelokal till två fyrarumslägenheter, besikta och åtgärda terrasserna, underhåll av hyresrätter, fortsätta att undersöka om det är fördelaktigt att köpa ut tomträten, undersöka om det är fördelaktigt att installera solceller, stamspolning samt OVK.

Tidigare utfört underhåll	År
Stamspolning	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
Vindsisolering	2015
Filmning/besiktning av avloppsstammar	2015
Stamspolning 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 liggande avloppsstammar i höghusdelen	2017
Byte av slingventiler och injustering av värmesystemet	2018
Byte av entrédörrar och dörrar till cykelrum, förråd, m.m.	2019
Takunderhåll	2019
Kontroll och åtgärd av taksäkerhet	2020
Renovering av tvättstugan med nya maskiner och övrig utrustning	2020
Relining av stammar i låghusdelen	2020
Rengöring och polering av entréer och trapphus	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

Föreningens låneskuld var 2020-12-31 ca. 20 000 000 kr efter att extraamortering gjorts under året med ca. 3 400 000 kr. Detta tillsammans med att ett lån sattes om till lägre ränta har inneburit att räntekostnaden under året har minskat med ca. 100 000 kr.

Månadsavgiften höjdes i januari 2021 med 5 %.

Avtalet med Stockholms Stad om hyra av lokal för förskoleverksamhet löpte ut under året. Därmed påbörjades planeringen av ombyggnation av lokalen till två fyrrarumslägenheter. En arkitekt har anlåtats som påbörjat arbetet och bygglov har beviljats. En extrastämma kommer att hållas under 2021 för att ta beslut om ombyggnationen.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Under 2020 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 125 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 125 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 2021 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	5 337	5 325	5 233	5 398
Resultat efter finansiella poster	-2 790	-683	-831	-1 402
Förändring av underhållsfond	-1 042	566	938	367
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-169	330	-190	-190
Soliditet %	82	81	80	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	551	540	524	523
Bostadshyra kr / kvm	1 168	1 147	1 161	1 192
Driftskostnad, kr / kvm	366	346	317	316
Ränta, kr / kvm	33	43	44	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	152	124	163	44
Lån, kr / kvm	2 397	2 825	2 955	3 207
Snittränta (%)	1,36	1,51	1,49	1,44

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.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 006 080</b>	<b>4 096 926</b>	<b>-14 898 764</b>	<b>-682 981</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-682 981	682 981
Avsättning till underhållsfond		1 261 000	-1 261 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 302 684	2 302 684	
Årets resultat				-2 790 295
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 006 080</b>	<b>3 055 242</b>	<b>-14 540 061</b>	<b>-2 790 295</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 581 745
Årets resultat före fondförändring	-2 790 295
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 261 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 302 684
Summa över/underskott	-17 330 356

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-17 330 356**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 166 080	5 142 157
Övriga rörelseintäkter	3	170 736	183 314
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 336 816</b>	<b>5 325 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 765 704	-3 595 122
Övriga externa kostnader	7	-350 052	-304 173
Personalkostnader	8	-182 168	-202 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 579 272	-1 579 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 877 196</b>	<b>-5 681 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 540 380</b>	<b>-355 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 067	28 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 982	-355 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 915</b>	<b>-327 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 790 295</b>	<b>-682 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 790 295</b>	<b>-682 981</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	111 609 219	113 079 762
Inventarier, maskiner och installationer	11	891 273	1 000 002
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	30 840	-
Summa materiella anläggningstillgångar		112 531 332	114 079 764
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		112 531 332	114 079 764
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	71 699
Övriga fordringar		101 700	81 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	438 375	401 020
Summa kortfristiga fordringar		540 075	554 558
<b>Kassa och bank</b>	13	5 391 741	10 187 975
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 931 816	10 742 533
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 463 148	124 822 297



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		112 006 080	112 006 080
Underhållsfond		3 055 242	4 096 925
Summa bundet eget kapital		115 061 322	116 103 005
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 540 061	-14 898 764
Årets resultat		-2 790 295	-682 981
Summa fritt eget kapital		-17 330 356	-15 581 745
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 730 966</b>	<b>100 521 260</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	9 822 104	10 000 000
Summa långfristiga skulder		9 822 104	10 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	10 104 665	13 487 726
Leverantörsskulder		177 432	147 726
Skatteskulder		15 834	10 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	612 147	655 060
Summa kortfristiga skulder		10 910 078	14 301 037
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 463 148</b>	<b>124 822 297</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 540 380	-355 705
Avskrivningar	1 579 272	1 579 270
	<b>-961 108</b>	<b>1 223 565</b>
Erhållen ränta	21 067	28 121
Erlagd ränta	-270 982	-355 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 211 023</b>	<b>896 289</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	14 483	-68 101
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 897	27 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 204 437</b>	<b>855 602</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 451 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 840	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 840</b>	<b>2 451 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 560 957	-1 078 437
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 560 957</b>	<b>-1 078 437</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 796 234</b>	<b>2 228 165</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 187 975</b>	<b>7 959 810</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 391 741</b>	<b>10 187 975</b>

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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 995 136	3 910 254
Hyror bostäder	995 585	998 091
Hyror lokaler	175 359	233 812
<b>Summa</b>	<b>5 166 080</b>	<b>5 142 157</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	148 404	148 072
Debiterade tillval	-	5 000
Gemensamhetslokal	3 600	10 100
Överlåtelseavgifter	7 078	10 392
Övriga intäkter	11 654	9 750
<b>Summa</b>	<b>170 736</b>	<b>183 314</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	83 879	12 271
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 531	5 073
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 931	8 922
VA & sanitet, installationer	73 076	7 081
Värme, installationer	47 176	45 794
Ventilation, installationer	41 788	-
El, installationer	6 475	6 584
Hiss	43 355	6 798
Övriga installationer	-	4 750
Huskropp	24 219	16 579
Vattenskador	77 400	136 050
<b>Summa</b>	<b>421 829</b>	<b>249 901</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	195 926	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	408 603
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 463	-
VA & sanitet, installationer	1 443 614	31 099
Värme, installationer	323 754	-
Huskropp, tak	291 706	25 271
Markytor	23 221	-
<b>Summa</b>	<b>2 302 684</b>	<b>464 973</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	140 323	135 799
Teknisk förvaltning	296 989	276 927
Besiktningkostnader	2 488	45 289
Snöröjning	4 988	6 976
Serviceavtal	35 602	33 426
Förbrukningsmaterial	28 773	9 588
El	138 153	160 821
Uppvärmning	910 828	895 124
Vatten och avlopp	240 002	228 243
Avfallshantering	7 395	8 607
Försäkringar	122 290	201 026
Systematiskt brandskyddsarbete	14 318	6 042
Tomträttsavgälder	850 000	617 400
Samfälligheter	103 500	100 125
Hyressättningsavgift	1 529	1 529
Kabel-TV	12 042	11 934
Bredband	123 164	123 164
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 806	18 228
<b>Summa</b>	<b>3 041 191</b>	<b>2 880 248</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Postlådor	5 971	27 541
Frakter och transporter	1 763	-
Tele och post	4 988	5 392
Förvaltningskostnader	153 187	182 836
Revision	31 178	22 480
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	5 905
Bankkostnader	1 693	3 082
IT-tjänster	10 359	1 004
Övriga externa tjänster	128 210	41 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 254	12 082
Övriga externa kostnader	451	2 601
<b>Summa</b>	<b>350 052</b>	<b>304 173</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	150 892	149 992
Övriga arvoden	500	15 000
<b>Summa</b>	<b>151 392</b>	<b>164 992</b>
Sociala avgifter	30 776	37 619
<b>Summa</b>	<b>182 168</b>	<b>202 611</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 436 695	1 436 693
Markanläggningar	33 848	33 848
Inventarier, maskiner och installationer	108 729	108 729
<b>Summa</b>	<b>1 579 272</b>	<b>1 579 270</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	30 840	-
	<u>30 840</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>126 862 714</b>	<b>126 831 874</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-13 636 418	-12 199 725
-Markanläggningar	-115 694	-81 846
	<u>-13 752 112</u>	<u>-12 281 571</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 695	-1 436 693
-Årets avskrivning på markanläggning	-33 848	-33 848
	<u>-1 470 543</u>	<u>-1 470 541</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 222 655</b>	<b>-13 752 112</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>111 640 059</b>	<b>113 079 762</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	111 420 282	112 856 977
Markanläggningar	188 937	222 785
Pågående nyanläggningar	30 840	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	1 600 000	1 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>146 600 000</b>	<b>146 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	80 116 000	80 116 000



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 902 353</b>	<b>1 902 353</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-902 351	-793 622
	<u>-902 351</u>	<u>-793 622</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-108 729	-108 729
	<u>-108 729</u>	<u>-108 729</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 011 080</b>	<b>-902 351</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>891 273</b>	<b>1 000 002</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	6 300
Förutbetalda kostnader	438 375	394 720
<b>Summa</b>	<b>438 375</b>	<b>401 020</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 097	1 317
Transaktionskonto Handelsbanken	829 983	1 443 362
Placeringskonto SBAB	4 560 661	8 743 296
<b>Summa</b>	<b>5 391 741</b>	<b>10 187 975</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 104 665	13 487 726
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 822 104	10 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 926 769</b>	<b>23 487 726</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 926 769	23 487 726
<b>Summa</b>	<b>19 926 769</b>	<b>23 487 726</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,91 %	2025-02-14	13 487 726	-	3 560 957	9 926 769
SBAB	1,56 %	2021-02-19	10 000 000	-	-	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>23 487 726</b>	<b>-</b>	<b>3 560 957</b>	<b>19 926 769</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 192	45 192
Förutbetalda intäkter	325 961	367 378
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Upplupna driftskostnader	215 994	220 490
<b>Summa</b>	<b>612 147</b>	<b>655 060</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

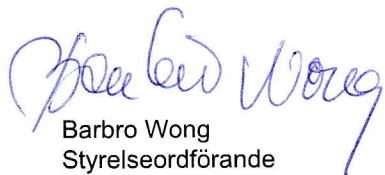
### Not 18 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2021-04-20



Barbro Wong  
Styrelseordförande



Jakob Jönsson



Lars Olsson



Gebhard Eisenlauer



Börje Justrell



Victor Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Appelparken, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers 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:

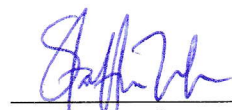
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 26 april 2021



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor