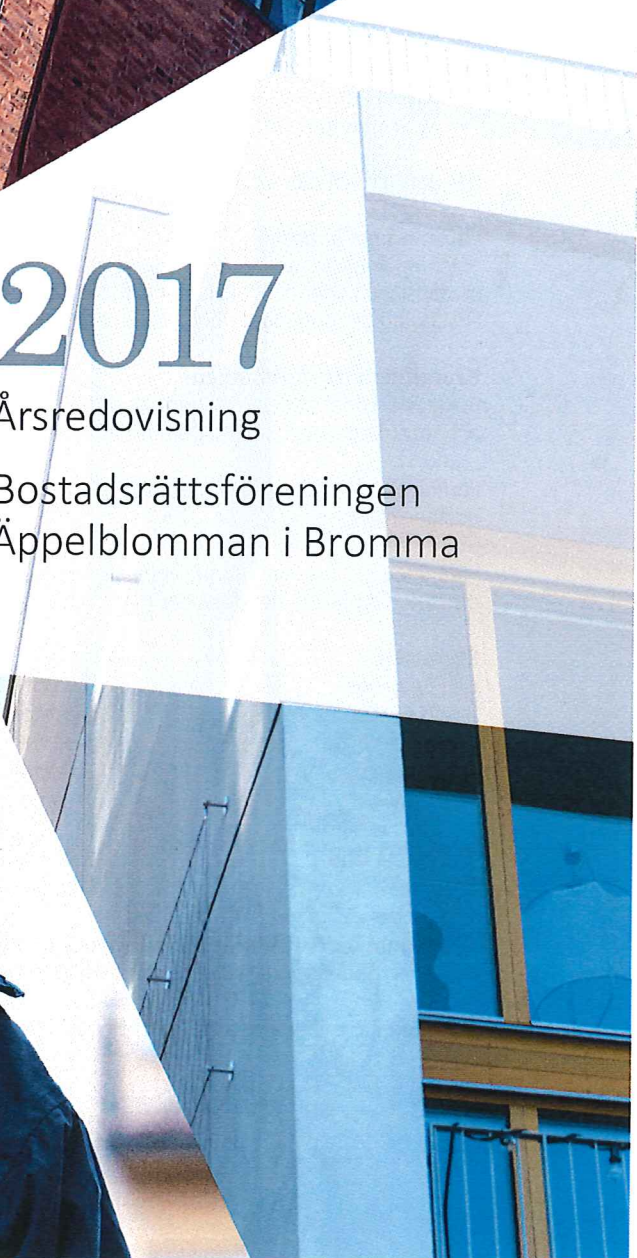




# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Äppelblomman i Bromma





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen shus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och ligger i anslutning till föreningens hus, om omaken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar mark och väg, TV, internet och telefoni samt vatten.

#### Styrelsen

Ulla Enecrona	Ledamot	
Birgitta Helin	Ledamot	
Genn Lundqvist	Ledamot	Avgick 16/2 2018
Ulf Svedberg	Ledamot	Kassaförvaltare
Therese Åberg	Ledamot	Ordförande
Margareta Lind	Suppleant	
Brita Nääs	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Enecrona, Birgitta Helin, Margareta Lind, Brita Nääs, Ulf Svedberg och Therese Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Richard Lindberg

Ordinarie Extern

RSM

#### Valberedning

Peter Ahnegård  
Görel Sandberg

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-27. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÄLSOVÅRDEN 5	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärmes via vattenradiatorer.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus.

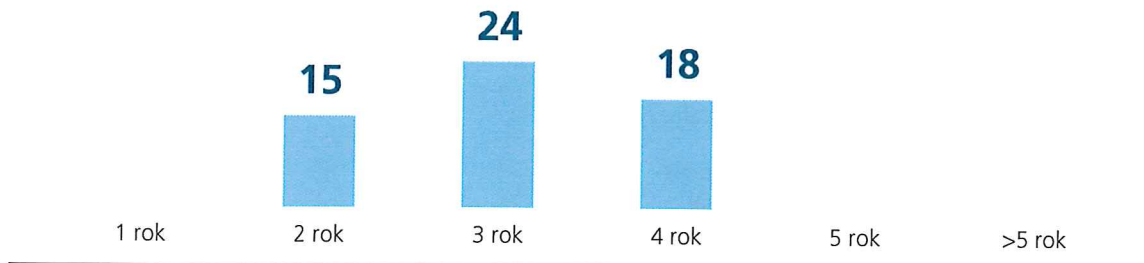
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m<sup>2</sup>, varav 4 536 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum, källsorteringsrum,  
barnvagnsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av balkonginglasningar	2016	
Målning av hussocklar	2016	
OVK inkl mekanisk frånluft	2015 - 2016	Rensning och inställning av ventilationskanaler
Stampolning	2014	Samtliga 3 hus
Energideklaration	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2018	Genomförts januari-mars 2018
Målning komplementhus	2019	
Målning av samtliga entrédörrar inkl. ståldörrar till allmänna utrymmen	2019	
Stampolning	2020	
OVK-besiktning	2021	
Energideklaration	2023	
Målning av takplåt	2024	
Påfyllning av grus på grusade p-platser	2024	
Målning av takluckor	2024	
Byte av radiatorventiler	2024	
Målning och dammbindning i Cykel- och Barnvagnsrum	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Jouravtal samt serviceavtal på undercentralen	WIAB, WahlingsService
Städning	Pros Städ AB
Takskottning	Ahlins Plåt
Snöröjning o gräsklippning	Svensk Markskötsel, via Samfälligheten
Tömning källsorteringsfraktioner	Wiklunds AB
Tömning sopkasuner (hushållssopor) & matavfall	Sköts via Stockholms Stad
Serviceavtal Sopkasuner	Löwhagens mark och trädgård
Serviceavtal Brandskydd	Hald & Tesch AB
Serviceavtal, Ventilationskontroll	Hoist Energy AB
Serviceavtal, Hissar	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Hyra av entrémattor	Initial Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB

### Övrig information

Allt sedan Brf Äppelblommans bildande har dess styrelser kontinuerligt sett över hur föreningens verksamhet kan utformas för att nå en hög trivsel samt en stabil ekonomi. En del i detta är att vi under 2017, liksom tidigare år, genomförde en fixardag som samtliga medlemmar bjuds in till. Häckar och mark fixades till liksom att enklare underhåll och städning av föreningens gemensamma utrymmen genomfördes under några timmar. Dessa fixardagar är ett utmärkt tillfälle för att träffa och samverka med sina grannar! En annan del i arbetet med att skapa en hög trivsel och stabil ekonomi utgörs av brandsynen som genomförs på kvartalsbasis. Detta är något som vi i styrelsen sedan några år tillbaka valt att genomföra själva istället för att använda oss av en extern part vilket sparar pengar.

En viktig del i Äppelblommans drift och verksamhet är att vi säkrar våra leverantörsavtal på kort och lång sikt. Med anledning av det har styrelsen under 2017 samt 2018 inventerat samtliga avtal och även digitaliserat dem. På så sätt har Brf Äppelblomman, oavsett framtida styrelsesammansättning, en god kontroll av vilka avtal som är gällande samt när de löper ut alt. behöver omförhandlas.

För att ytterligare säkra att övergångar mellan befintlig och kommande styrelser samt befintliga och nya medlemmar går smidigt har samtliga förråd under åren märkts upp och en lista med förrådsnummer och lägenhetsnummer finns nu hos SBC och på styrelsens webbportal.

Slutligen har styrelsen under året uppdaterat parkeringskän så att flertalet medlemmar ur den interna byteskän har erbjudits p-platser som passar resp. medlem bättre. Denna översikt görs kontinuerligt så snart en ny p-plats blir ledig.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi fortsatte under 2017 att vara god. Tack vare fortsatt lägre räntekostnader gentemot ursprunglig ekonomisk plan har föreningen under 2017 haft en överlikviditet. Det stärkta kassaflödet har styrelsen valt att nyttja i form av att amortera på föreningens lån i högre grad än vad som har budgeterats. Det låga ränteläget möjliggjorde extra amorteringar på 500tkr under året (motsvarande 2016 var 600tkr). Den ökade amorteringen har prioriterats framför sänkta avgifter eftersom vi från styrelsen håll långsiktigt ser detta som ett sätt att minimera inverkan på föreningen och dess medlemmar ekonomi ifall räntan skulle öka markant de under kommande åren.

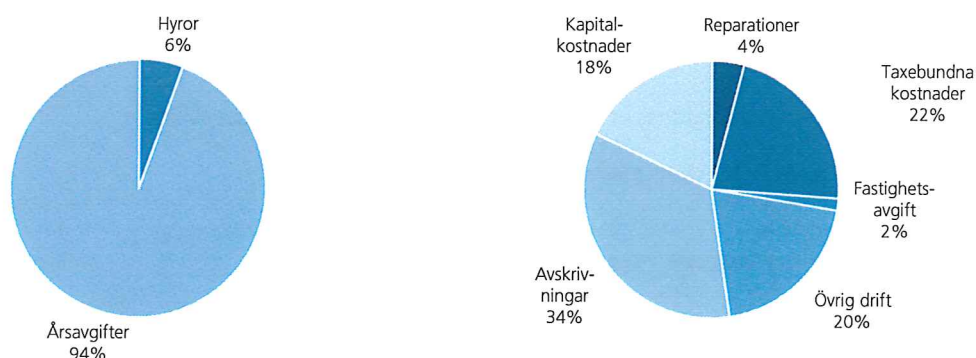
Den största negativa inverkan under året på föreningens ekonomi utgörs av avgiften till Hälsovårdens Samfällighetsförening. Utöver budgeterad samfällighetsavgift för 2017 bad Hälsovårdens Samfällighetsförening dess medlemmar om en extra debitering under året. För mer information ang. bakgrunden till detta hänvisar vi till Hälsovårdens Samfällighetsförening. Då Brf Äppelblommans största kostnad utgörs av just Samfällighetsavgiften har vi under 2017 påbörjat avstämningsmöten med Samfällighetens styrelse där bl.a. ekonomisk status tas upp.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 061 848</b>	<b>1 453 997</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 500 523	3 505 090
Finansiella intäkter	5	90
	<b>3 500 528</b>	<b>3 505 180</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 973 242	1 840 492
Finansiella kostnader	745 279	798 592
Ökning av kortfristiga fordringar	532 363	311 845
Minskning av långfristiga skulder	834 924	893 462
Minskning av kortfristiga skulder	11 730	52 938
	<b>4 097 538</b>	<b>3 897 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>464 838</b>	<b>1 061 848</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-597 010</b>	<b>-392 149</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2017 arbetade styrelsen tillsammans med SBC fram ett nytt förslag på stadgar för Brf Äppelblomman. Detta gjordes med anledning av att en del lagändringar genomförts sedan de tidigare stadgarna antogs i samband med föreningens bildande 2008. De nya stadgarna antogs av Äppelblommans medlemmar vid en extra föreningsstämma i april 2017 samt vid den efterföljande ordinarie stämman i maj 2017.

På våren valde vi även att putsa och polera samtliga entré- och hissgolv i alla tre hus vilket även medfört att den veckovisa städningen därefter har blivit enklare.

På hösten 2017 beslöt styrelsen att ansluta föreningen till Stockholms matavfallshantering. Detta initiativ har mottagits oerhört positivt av föreningens medlemmar. Utöver att vårt matavfall numera omvandlas till biogas så syftar det även till att sänka kostnaden för föreningens sophantering. Kostnaden för hämtning av hushållssopor (dvs. det vi slänger i våra sopkasuner) betalas i antalet kg medan hämtning av matavfall är helt kostnadsfri.

**Med anledning av detta så uppmuntrar vi alla medlemmar att använda matavfallshanteringen och i hushållssoporna endast slänga sådant som varken går som matavfall eller som kan slängas i källsorteringsrummet.**

Äppelblommans underhållsplan följdes upp under året och uppdaterades tillsammans med SBC med genomförda åtgärder sedan 2015. Under hösten genomförde föreningen tillsammans med teknisk förvaltare en genomsyn av föreningens samtliga fastigheter och åtgärdade de småfel som då noterades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 12 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 23  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	729	730	730	730
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 379	10 563	10 760	10 868
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	103	96	97
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	71	19	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	164	176	206	315
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641	-557	-677	-788
Nettoomsättning (tkr)	3 500	3 505	3 504	3 503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 536 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	118 915 000	0	0	118 915 000
Fond för yttre underhåll	1 109 049	305 094	-88 099	892 054
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>120 024 049</b>	<b>305 094</b>	<b>-88 099</b>	<b>119 807 054</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 803 826	-305 094	-469 105	-1 029 627
Årets resultat	-641 293	-641 293	557 204	-557 204
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 445 119</b>	<b>-946 387</b>	<b>88 099</b>	<b>-1 586 831</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>117 578 930</b>	<b>-641 293</b>	<b>0</b>	<b>118 220 223</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-641 293
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 498 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 094
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 445 119</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 445 119</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 500 170	3 505 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 500 523</b>	<b>3 505 090</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 629 166	-1 438 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 520	-309 793
Personalkostnader	Not 6	-77 555	-92 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 423 300	-1 423 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 396 542</b>	<b>-3 263 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 981</b>	<b>241 298</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 279	-798 592
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-745 274</b>	<b>-798 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-641 293</b>	<b>-557 204</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-641 293</b>	<b>-557 204</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	
	163 276 920	164 700 220
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>163 276 920</b>	<b>164 700 220</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>163 276 920</b>	<b>164 700 220</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	486 529	1 073 918
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>486 529</b>	<b>1 073 918</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
Kortfristiga placeringar	Not 10	
	1 502 242	979 500
	<b>1 502 242</b>	<b>979 500</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 988 771</b>	<b>2 053 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>165 265 691</b>	<b>166 753 638</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 109 049	892 054
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 024 049</b>	<b>119 807 054</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 803 826	-1 029 627
Årets resultat		-641 293	-557 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 445 119</b>	<b>-1 586 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>117 578 930</b>	<b>118 220 223</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 743 050	47 624 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 743 050</b>	<b>47 624 322</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	334 924	288 576
Leverantörsskulder		60 539	100 256
Skatteskulder		73 587	23 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 661	496 663
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>943 711</b>	<b>909 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>165 265 691</b>	<b>166 753 638</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år

### **Not 2** NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	3 306 620	3 311 319
Hyror parkering	193 550	193 771
	<b>3 500 170</b>	<b>3 505 090</b>

### **Not 3** ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	353	0
	<b>353</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 531	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 179	35 784
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 625	0
	Snöröjning/sandning	13 893	22 362
	Städning entreprenad	43 427	48 310
	Städning enligt beställning	0	8 500
	Mattvätt/Hyrmattor	4 906	5 220
	Sotning	4 311	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	61 125
	Hissbesiktning	3 511	1 553
	Myndighetstillsyn	578	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 382
	Soppantering	5 119	9 450
	Gård	3 687	2 787
	Serviceavtal	24 224	30 641
	Förbrukningsmateriel	2 226	1 656
	Brandskydd	0	10 148
	Fordon	5 625	0
		<b>133 841</b>	<b>258 917</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	-9 665	0
	Gemensamma utrymmen	34 514	28 058
	Soppantering/återvinning	2 500	2 500
	Entré/trapphus	18 818	4 374
	Lås	11 338	2 681
	VVS	0	36 750
	Värmeanläggning/undercentral	963	0
	Ventilation	12 113	27 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 446	494
	Hiss	31 342	4 018
	Tak	4 400	0
	Fasad	5 619	0
	Balkonger/altaner	0	13 888
	Mark/gård/utemiljö	0	5 625
	Skador/klotter/skadegörelse	9 665	0
	Vattenskada	28 382	0
		<b>168 435</b>	<b>125 619</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	46 849
	Huskropp utvändigt	0	41 250
		<b>0</b>	<b>88 099</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 856	57 889
	Värme	460 026	465 764
	Vatten	317 876	320 751
	Sophämtning/renhållning	68 946	73 631
	Grovsopor	8 242	0
		<b>912 946</b>	<b>918 035</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 392	35 847
	Samfällighetsavgift	314 764	0
		<b>352 156</b>	<b>35 847</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 788</b>	<b>11 799</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 629 166</b>	<b>1 438 316</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	918	3 063
	Medlemsinformation	0	7 477
	Tele- och datakommunikation	4 349	5 080
	Juridiska åtgärder	17 500	494
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 000	16 300
	Föreningskostnader	2 000	21 868
	Styrelseomkostnader	5 400	1 119
	Fritids- och trivselkostnader	618	614
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	179 205	173 995
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 607
	Administration	5 799	13 805
	Korttidsinventarier	0	54 803
	Konsultarvode	12 232	2 394
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
	OBS konto	0	-6 125
		<b>266 520</b>	<b>309 793</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	57 031	80 744
	Kostnadsersättningar	1 739	365
	Sociala kostnader	18 785	11 274
		<b>77 555</b>	<b>92 383</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 423 300	1 423 300
		<b>1 423 300</b>	<b>1 423 300</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	169 530 000	169 530 000	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>169 530 000</b>	<b>169 530 000</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-4 829 780	-3 406 480	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 423 300	-1 423 300	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 253 080</b>	<b>-4 829 780</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>163 276 920</b>	<b>164 700 220</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 200 000	27 200 000	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	60 400 000	60 400 000	
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000	
		<b>82 800 000</b>	<b>82 800 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	82 800 000	82 800 000	
		<b>82 800 000</b>	<b>82 800 000</b>	
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Kundfordringar	9 665	0	
	Skattekonto	12 026	12 070	
	Klientmedel hos SBC	464 838	1 061 848	
		<b>486 529</b>	<b>1 073 918</b>	
<b>Not 10</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Handelsbanken Fonder AB, Multi Asset 25, andelar 10 538.3313	1 502 242	1 577 061	979 500
		<b>1 502 242</b>	<b>1 577 061</b>	<b>979 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	892 054	586 960	
	Reservering enligt stadgar	305 094	305 094	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 099	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 109 049</b>	<b>892 054</b>	

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,450 %	7 568 194	7 951 118	2018-04-30
Handelsbanken	1,460 %	8 102 500	8 102 500	2020-03-30
Handelsbanken	1,770 %	8 000 600	8 084 600	2019-12-30
Handelsbanken	2,390 %	8 000 600	8 084 600	2022-12-30
Handelsbanken	2,720 %	8 292 580	8 292 580	2019-04-30
Handelsbanken	0,350 %	7 113 500	7 397 500	2018-10-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>47 077 974</b>	<b>47 912 898</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-334 924	-288 576	
		<b>46 743 050</b>	<b>47 624 322</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 403 354 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 700 000	50 700 000
Eventualförpliktelser	inga	inga

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Värme	68 898	68 500
Extern revisor	26 000	21 000
Arvoden	39 200	36 619
Sociala avgifter	11 000	5 000
Ränta	76 828	79 724
Avgifter och hyror	252 735	285 820
	<b>474 661</b>	<b>496 663</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari-mars 2018 genomförs en radonmätning i föreningens samtliga hus som en del av underhållsplanen. Kontakt med en extern part har även tagits tidigt under 2018 för att se över eventuella värme- och energioptimerande åtgärder med syfte att kunna minska på Äppelblommans värmekostnader.



---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 29 / 3 2018



Ulla Enecrona  
Ledamot



Birgitta Helin  
Ledamot

~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~



Ulf Svedberg  
Ledamot



Therese Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma  
Org.nr 769618-8015

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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.

#### 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 revisionssed 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 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

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

*M*



## 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 Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 23 april 2018

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor