

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2037.
- 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 ocm 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 har sitt säte i Stockholm.

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, väg, telefoni, internet samt vatten.

Styrelsen

Carina Vänskä	Ordförande	
Stefan Petersson	Ledamot	
Johan Ramstedt	Ledamot	
Johan Sjöström	Ledamot	sista dag 31/12 2020
Anna-Karin Ståhlbom Klingberg	Ledamot	
Marie Falkering	Suppleant	
Ulla Göransson	Suppleant	
Mattias Lord	Suppleant	
Lena Malmros	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Falkering, Mattias Lord, Lena Malmros, Johan Sjöström och Anna-Karin Ståhlbom Klingberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Richard Lindberg

Ordinarie Extern

RSM

Valberedning

Peter Ahnegård

Sammanställande

Görel Sandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLSOVÅRDEN 5	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärmen via vattenradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus.

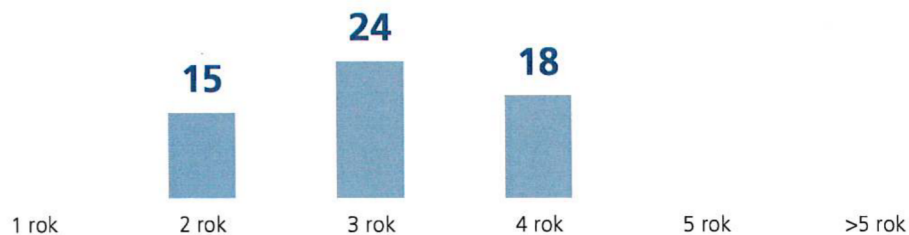
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 557 m², varav 4 557 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum, källsorteringsrum,
barnvagnsrum

Handwritten signature

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av trapphus	2020	klart
Ommålning av komplementhus	2020	
P-platsunderhåll	2019	Påfyllnad av markunderlag på p-ytan innan hus 12 som delas med grannförening
Stamspolning	2018	
Upprustning av källsorteringsrum	2018	
Radonmätning	2018	Inkl. installation av radonfläktar i samtliga 3 hus.
Justering av balkonginglasningar	2016	
Målning av hussocklar	2016	
OVK inkl mekanisk frånluft	2015 - 2016	Rensning och inställning av ventilationskanaler
Stamspolning	2014	Samtliga 3 hus
Energideklaration	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2021	
Byte av system för sopkasuner	2021	utvärderar behov
Energideklaration	2023	
Målning av takplåt	2024	
Påfyllning av grus på grusade p-platser	2024	
Stamspolning	2024	
Byte av radiatorventiler	2024	
Målning och dammbindning i Cykel- och Barnvagnsrum	2024	
Målning av takluckor	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
Markskötsel, gräsklippning & snöskottning	Rubb ' & Stubb AB
Tömning källsorteringsfraktioner	Veolia 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	Kiwa Inspecta AB
Hyra av entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Elhandel	Ellevio AB
Elnät	Ellevio AB

Övrig information

En fixardag genomfördes på hösten men ingen på våren p.g.a coronapandemin.

Föreningens ekonomi

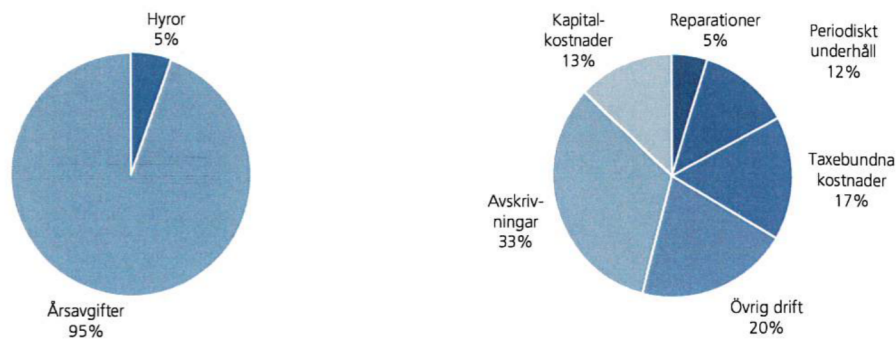
Allt sedan Brf Äppelblommans bildande har dess styrelse kontinuerligt sett över hur föreningens verksamhet kan utformas för att nå en hög trivsel och samtidigt en stabil ekonomi. Så har även fallet varit under 2020. Vi har under året genomfört 100.000,- i extra amortering. Samtidigt har vi genomfört nödvändigt underhåll och sett över våra avtal vad gäller exempelvis teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen sätter varje år av medel till fonden för yttre underhåll i enlighet med stadgarna samt underhållsplanen. I samband med årsbokslutet eller i anslutning till detta säkerställer även styrelsen att fondandelar köps, som motsvarar det som sätts av till yttre fond. På så sätt säkerställer vi att framtida underhåll så mycket det är möjligt kan finansieras utan att föreningen ska behöva ta upp onödigt stora lån eller att öka avgifterna för att klara underhållet. Den 31/12 2020 var anskaffningsvärdet för fonderna 1.719.242,- kr och marknadsvärdet för dessa var 1.928.162,- kr. Pengar som finns på fondkontot ska således användas för föreningens planerade underhåll. Denna strategi innebär att medlemsavgifterna fortsatt kan hållas intakta samt att inga nya lån planeras att tas upp under 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 034 821	522 174
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 501 366	3 503 466
Ökning av kortfristiga skulder	497 906	103 706
	3 999 272	3 607 172
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 358 306	1 631 748
Finansiella kostnader	555 844	647 401
Ökning av kortfristiga fordringar	8 995	180 452
Minskning av långfristiga skulder	475 436	634 924
	3 398 581	3 094 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 635 512	1 034 821
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	600 691	512 647

*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 1 429 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

Ommålning av alla trapphus samt målning av komplementhusen är genomfört under 2020.

Ny arbetsgrupp är tillsatt för att driva projektet med laddningsstolpar för elbilar på ett antal parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	727	727	730	729
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 959	10 063	10 250	10 379
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	96	100	103	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	28	63	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	142	164	164
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-836	-199	-693	-641
Nettoomsättning (tkr)	3 501	3 503	3 507	3 500

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 557 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 915 000	0	0	118 915 000
Fond för yttre underhåll	2 024 331	305 094	0	1 719 237
S:a bundet eget kapital	120 939 331	305 094	0	120 634 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 252 221	-305 094	-198 984	-3 748 143
Årets resultat	-836 084	-836 084	198 984	-198 983
S:a ansamlad förlust	-5 088 305	-1 141 178	0	-3 947 127
S:a eget kapital	115 851 026	-836 084	0	116 687 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-836 084
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 947 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 094
summa balanserat resultat	-5 088 305

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

528 629
-4 559 676

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 501 366	3 503 466
Summa rörelseintäkter		3 501 366	3 503 466
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 987 071	-1 276 059
Övriga externa kostnader	Not 4	-276 699	-250 015
Personalkostnader	Not 5	-94 536	-105 675
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 423 300	-1 423 300
Summa rörelsekostnader		-3 781 606	-3 055 048
RÖRELSERESULTAT		-280 240	448 418
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-555 844	-647 401
Summa finansiella poster		-555 844	-647 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-836 084	-198 983
ÅRETS RESULTAT		-836 084	-198 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	159 007 020	160 430 320
Summa materiella anläggningstillgångar		159 007 020	160 430 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 007 020	160 430 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 988
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 665 390	1 047 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	105 361	109 612
Summa kortfristiga fordringar		1 770 751	1 161 065
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		1 719 242	1 719 242
		1 719 242	1 719 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 489 993	2 880 307
SUMMA TILLGÅNGAR		162 497 013	163 310 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 024 331	1 719 237
Summa bundet eget kapital		120 939 331	120 634 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 252 221	-3 748 143
Årets resultat		-836 084	-198 983
Summa fritt eget kapital		-5 088 305	-3 947 127
SUMMA EGET KAPITAL		115 851 026	116 687 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 076 332	45 523 202
Summa långfristiga skulder		31 076 332	45 523 202
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 306 358	334 924
Leverantörsskulder		673 982	196 308
Skatteskulder		79 914	77 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	509 401	491 791
Summa kortfristiga skulder		15 569 655	1 100 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 497 013	163 310 627

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 311 316	3 311 316
Hyror parkering	190 050	192 150
	3 501 366	3 503 466

KE

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	305
	Fastighetsskötsel beställning	2 913	1 816
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 270	41 769
	Snöröjning/sandning	17 645	13 893
	Städning entreprenad	44 901	43 992
	Städning enligt beställning	0	6 150
	Mattvätt/Hyrmattor	5 812	5 117
	Hissbesiktning	4 958	4 826
	Myndighetstillsyn	5 388	0
	Sophantering	11 125	8 800
	Gård	10 096	7 676
	Serviceavtal	27 605	19 474
	Förbrukningsmateriel	1 682	735
	Brandskydd	0	4 536
	Fordon	181	300
		171 576	159 389
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 338	0
	Entré/trapphus	0	5 540
	Lås	5 611	5 075
	VVS	14 487	22 341
	Ventilation	12 113	18 757
	Elinstallationer	28 598	914
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 875	5 850
	Hiss	54 596	23 902
	Tak	23 212	0
	Balkonger/altaner	14 560	0
	Mark/gård/utemiljö	3 300	0
	Vattenskada	46 384	0
		207 074	82 379
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	489 445	0
	Tak	25 325	0
	Mark/gård/utemiljö	13 859	0
		528 629	0
	Taxebundna kostnader		
	El	52 031	61 228
	Värme	435 681	455 650
	Vatten	153 469	125 325
	Sophämtning/renhållning	56 715	32 390
	Grovsopor	10 000	55 395
		707 896	729 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 721	42 154
	Samfällighetsavgift	242 554	179 439
	Kabel-TV	-12 655	0
	Bredband	46 578	43 494
		331 198	265 087
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 698	39 216
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 987 071	1 276 059

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 756	300
	Tele- och datakommunikation	4 438	4 450
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	28 500	27 375
	Föreningskostnader	438	2 590
	Styrelseomkostnader	7 500	7 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 977	2 718
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	194 208	191 238
	Förvaltningsarvoden övriga	12 188	0
	Administration	3 346	3 075
	Konsultarvode	8 848	3 948
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		276 699	250 015

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 550	85 165
	Sociala kostnader	15 986	20 510
		94 536	105 675

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 423 300	1 423 300
		1 423 300	1 423 300

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	169 530 000	169 530 000	
	Utgående anskaffningsvärde	169 530 000	169 530 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-9 099 680	-7 676 380	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 423 300	-1 423 300	
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 522 980	-9 099 680	
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 007 020	160 430 320	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 200 000	27 200 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000	
	Taxeringsvärde mark	27 200 000	27 200 000	
		89 200 000	89 200 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	89 200 000	89 200 000	
		89 200 000	89 200 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	29 878	12 644	
	Klientmedel hos SBC	1 635 512	1 034 821	
		1 665 390	1 047 465	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Kabel-TV	12 655	0	
	Samfällighetsavgift	92 706	109 612	
		105 361	109 612	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Handelsbanken Fonder AB, Stabil 25	1 719 242	1 928 161	1 719 242
		1 719 242	1 928 161	1 719 242
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	1 719 237	1 414 143	
	Reservering enligt stadgar	305 094	305 094	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 024 331	1 719 237	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,640 %	6 861 500	6 945 500	2021-10-11
Handelsbanken	1,460 %	8 061 988	8 102 500	2025-03-30
Handelsbanken	0,450 %	7 069 422	7 152 346	2021-04-30
Handelsbanken	1,130 %	7 992 580	7 992 580	2024-04-30
Handelsbanken	2,390 %	7 748 600	7 832 600	2022-12-30
Handelsbanken	1,080 %	7 648 600	7 832 600	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		45 382 690	45 858 126	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 306 358	-334 924	
		31 076 332	45 523 202	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 505 510 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 700 000	50 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	55 727	58 381
Extern revisor	28 000	27 500
Arvoden	47 300	54 250
Sociala avgifter	14 000	16 000
Ränta	52 660	54 987
Avgifter och hyror	311 714	280 673
	509 401	491 791

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektet laddningsstolpar planeras att genomföras under vår/sommar 2021 och med 8 platser till att börja med.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

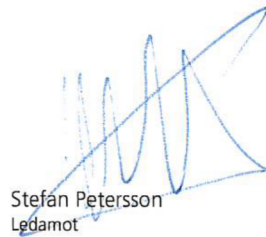
M

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 23 / 5 2021



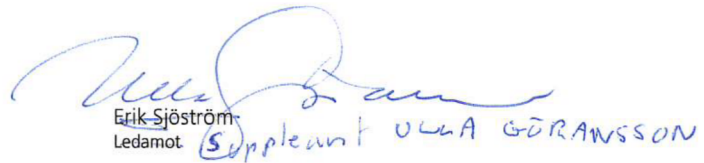
Carina Vänskä
Ordförande



Stefan Petersson
Ledamot



Johan Ramstedt
Ledamot



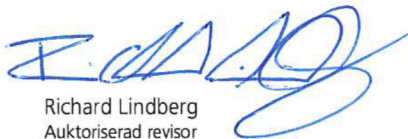
Suppleant ULLA GÖRANSSON

Erik Sjöström
Ledamot



Anna-Karin Ståhlbom Klingberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor