

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	7
balansräkning	8
ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
tilläggsupplysningar	10
underskrifter	13

7

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hälsovården 5, Stockholms kommun, Beckomberga Allé 10 - 20, 168 61 Bromma. I föreningen finns 57 bostadsrättslägenheter och 46 parkeringsplatser. Brf Äppelblomman är medlem i Hälsovårdens Samfällighetsförening.

Brf Äppelblomman registrerades hos Bolagsverket 2008-05-14 och överlämnades till medlemmarna 2010-06-30.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 1 januari - 15 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ylva Novak	Ordförande
Bo Lönnberger	Sekreterare
Therese Åberg	Ledamot
Måns Nelson	Suppleant
Sanna Adrian	Suppleant

Styrelsen har under perioden 15 maj - 31 december 2014 haft följande sammansättning:

Ylva Novak	Ordförande
Therese Åberg	Sekreterare
Bo Lönnberger	Ledamot
Måns Nelson	Ledamot
Ulla Enecrona	Ledamot
Helena Floden	Suppleant
Peter Eriksson	Suppleant
Margareta Lind	Suppleant
Marie Nilsson	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har under perioden 1 januari - 15 maj 2014 tecknats av styrelsen, två i förening. Attestberättigade har varit Ylva Novak, Bo Lönnberger och Therese Åberg

Föreningens firma har under perioden 15 maj - 31 december 2014 tecknats av styrelsen, två i förening. Attestberättigade har varit Ylva Novak, Bo Lönnberger och Therese Åberg

Revisorer

Ernst & Young AB, Uppsala, med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Sanna Adrian.

0

n

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

Fastigheten

Fastigheterna uppfördes år 2009 - 2010 och har värdeår 2009 (hus 1, Beckomberga Allé 20) och 2010 (hus 2 och 3, Beckomberga Allé 16 resp. 12). Marken är upplåten med äganderätt. Total byggrätt för bostäder är enligt taxeringsbeskedet ca 5 674 m² varav faktisk lägenhetsyta uppgår till ca 4 536 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. Tilläggsförsäkring i form av en bostadsrättsförsäkring är tecknad för alla medlemmar. I försäkringen ingår också en styrelseansvarsförsäkring.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under 2014:

Byggnad	58 000 000
Mark	19 200 000
Summa	77 200 000

Föreningens verksamhet beskattas sedan 2012 som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Fastigheten är enligt gällande regelverk befriad från kommunal avgift (har ersatt fastighetsskatten) under år 1-5 efter fastställt värdeår (2009). Därefter utgår halv avgift år 6-10 (2015 - 2019) och hel avgift fr.o.m. år 11 (2020). Den kommunala avgiften fastställs av Skatteverket, med taxeringsvärdet som bas.

Föreningens fastighetslån var sedan förvärvet indelat i tre delar varav två var placerade till fasta räntor och en del till rörlig (3 månader) ränta hos Handelsbanken/Stadshypotek. Under 2014 har två av föreningens lån lagts om och för att sprida risken har varje lån lagts om i två delar med olika löptid. Under 2015 skall ytterligare ett lån läggas om och föreningen har genom omläggningarna kunnat utnyttja det gynnsamma ränteläget.

Föreningens likvida medel har under året varit placerade på konton i Handelsbanken. De likvida medlen har delats upp på olika konton, ett för framtida större underhållsåtgärder och ett för transaktioner och löpande underhåll.

Det är ett av styrelsens viktigaste uppdrag att arbeta för en välskött och långsiktigt hållbar ekonomi. Föreningens ekonomi är god men kostnadskontroll behöver ändå alltid vara i fokus. Styrelsens ambition är att använda föreningens överlikviditet till att amortera ned föreningens lån.

Under 2014 bytte föreningen kontor från SHB Blackeberg till SHB Brommaplan som ger bättre villkor och har högre servicegrad.

Ingen förändring av avgifterna har gjorts under verksamhetsåret.

f

m

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2014.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter, samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 57 lägenheter, var den 1 januari 2014 samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Av bostadsrätterna har under året 10 överlåtits och ingen varit uthyrd i andra hand.

Av föreningens 46 parkeringsplatser har samtliga varit uthyrda under året.

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning har skötts av Canseko AB. Teknisk förvaltning har skötts av Rentec Fastighetsservice AB.

Fastigheten

Under året har samtliga tre hus stamspolats av firma MASAB.

Anslagstavlor har satts upp i respektive entré.

Avtal om entrémattor under perioden oktober-april har tecknats.

Sopkasunen utanför hus nr 20 och källsorteringsrummet har rengjorts och sopkärnen spolats ur.

Övrigt

Två fixardagar som avslutats med korvgrillning, har hållits då medlemmar hjälpts åt att hålla föreningens mark och utrymmen i gott skick.

Nya avtal

Styrelsen har tecknat nya avtal med SBC för ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Dessa träder i kraft 2015-01-01 resp 2015-03-01. En underhållsplan har upphandlats för att säkerställa kvalitet och avsättning av tillräckliga ekonomiska medel för framtida yttre underhåll.

Driftskostnader

Styrelsen bevakar aktivt fastighetens driftskostnader. De största driftskostnaderna utgörs av uppvärmning och samfällighetsavgift (vatten, internet, digital TV, telefonnät, gatuskötsel och snöröjning).

Boende i fastigheten kan bidra till att driftskostnaderna hålls på en rimlig nivå, genom att hushålla med vatten och gemensam el, ansvarsfull sophantering samt aktsamhet om fastigheten och dess inventarier.

✓

a

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

Snöröjning

Under verksamhetsåret har SBG i Stockholm skött snöröjning på taken. Markskottning och halkbekämpning har upphandlats via samfälligheten och har utförts av BMJ fastighetsskötsel AB.

Markskötsel

Föreningens mark har skötts av medlemmarna vid årets två fixardagar och av trädgårdsgruppen som fortsatt att sköta planteringar och häckar.

Informationsspridning och tillgänglighet

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit medlemmarna informerade genom anslag i entreerna och utdelade informationsblad. En styrelsetelefon med nr 0735-36 05 63 har introducerats, för att underlätta kontakt med styrelsen. Likaså har en mejladress tagits fram brfappelblomman@gmail.com, dit medlemmar kan mejla styrelsen. Telefon och mejl avlyssnas/avläses två gånger i veckan. Arbetet med föreningens nya hemsida avslutades 2014, den är tillgänglig för alla som är intresserade av att veta mer om Brf Äppelblomman. Mer specifik medlemsinformation kommer fr.o.m. 2015-01-01 att finnas på SBC :s medlemsportal.

Samfälligheten

Under 2014 har Therese Åberg varit Äppelblommans representant vid de möten då Samfällighetens styrelse träffar bostadsrättsföreningarna.

Information från samfälligheten finns på hemsidan www.halsovardensff.se

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 86 medlemmar. Under året har 19 medlemmar utträtt och 18 nya beviljats inträde. Vid årets slut var antalet medlemmar 85 st.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 502 768	3 503 954	3 503 272	3 501 741
Resultat efter finansiella poster	-787 742	377 207	182 623	501 792
Soliditet (%)	70,57	70,55	70,10	70,03

✓

Ar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 045 094
Årets resultat	<u>-787 742</u>
	257 352

Förslag till disposition:

Avsättning till fond f y underhåll	77 917
Balanseras i ny räkning	<u>179 435</u>
	257 352

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

6

7

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>3 502 767</u>	<u>3 503 953</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 502 767	3 503 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 269 318	-1 158 310
Övriga externa kostnader	3	-126 526	-117 881
Personalkostnader	4	-50 046	-50 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 423 300</u>	<u>-160 000</u>
Summa rörelsekostnader		-2 869 190	-1 486 458
Rörelseresultat		633 577	2 017 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 372	7 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 427 691</u>	<u>-1 647 549</u>
Summa finansiella poster		-1 421 319	-1 640 288
Resultat efter finansiella poster		-787 742	377 207
Årets resultat		<u>-787 742</u>	<u>377 207</u>

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

5

167 546 820

168 970 120

167 546 820

168 970 120

167 546 820

168 970 120

0

158

223

222

125 184

279 392

125 407

279 772

713 632

707 260

713 632

707 260

882 682

458 954

882 682

458 954

1 721 721

1 445 986

169 268 541

170 416 106

f

a

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll		281 866	203 949
Summa bundet eget kapital		<u>119 196 866</u>	<u>119 118 949</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 045 094	745 804
Årets resultat		-787 742	377 207
Summa fritt eget kapital		<u>257 352</u>	<u>1 123 011</u>
Summa eget kapital		119 454 218	120 241 960
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>49 127 360</u>	<u>49 255 380</u>
Summa långfristiga skulder		49 127 360	49 255 380
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	168 000	159 920
Leverantörsskulder		176	235 621
Övriga skulder		21 147	26 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>497 640</u>	<u>497 060</u>
Summa kortfristiga skulder		686 963	918 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 268 541	170 416 106
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>50 700 000</u>	<u>50 700 000</u>
Summa ställda säkerheter		50 700 000	50 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr. 769618-8015

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning av byggnadsvärdet i stället för den tidigare modellen med progressiv avskrivningsplan. Avskrivningstiden är oförändrad: 100 år.

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter Brf	3 311 316	3 311 316
Hysesintäkter p-platser, moms fria	191 416	192 667
Öresutjämning	35	-30
	<hr/> 3 502 767	<hr/> 3 503 953

Not 2 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och övrigt underhåll	101 808	29 784
Städning	62 593	58 050
Trädgårdsskötsel	9 501	4 996
Serviceavtal	22 328	21 343
Reparationer	18 684	7 759
El för drift och belysning	52 064	62 223
Uppvärmning	440 729	470 360
Sophämtning	53 334	58 527
Snöröjning	22 312	0
Försäkring	27 435	29 665
Samfällighetskostnad	455 544	397 187
Övriga kostnader	2 986	18 416
	<hr/> 1 269 318	<hr/> 1 158 310

↑

a

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsmaterial	730	12 750
Hisstelefon - Larm	3 906	3 885
Revisionsarvoden	28 375	18 500
Förvaltningsarvode	58 972	58 972
Administrationskostnader	4 874	5 770
Konsultarvoden	20 121	8 861
Bankkostnader	3 748	3 623
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	5 800	5 520
	<u>126 526</u>	<u>117 881</u>

Not 4 Personal	2014	2013
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	41 200	40 300
Sociala kostnader	8 787	9 967
Summa	<u>49 987</u>	<u>50 267</u>

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>169 530 000</u>	<u>169 530 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>169 530 000</u>	<u>169 530 000</u>
Ingående avskrivningar	-559 880	-399 880
Årets avskrivningar	<u>-1 423 300</u>	<u>-160 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 983 180</u>	<u>-559 880</u>
Redovisat värde	<u>167 546 820</u>	<u>168 970 120</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	19 200 000	19 200 000
Byggnader	<u>58 000 000</u>	<u>58 000 000</u>
	<u>77 200 000</u>	<u>77 200 000</u>

Bokfört värde för mark ingår med 27 200 000 kr.

1

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	118 915 000	203 949	745 804	377 207	120 241 960
Vinstdisposition			377 207	-377 207	
Reservering till fond för yttre underhåll		77 917	-77 917		
Årets resultat				-787 742	-787 742
Belopp vid årets utgång	118 915 000	281 866	1 045 094	-787 742	119 454 218

Not 7 Förfallotider skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	672 000	639 680
Förfaller senare än 5 år	48 455 360	48 615 700
	<u>49 127 360</u>	<u>49 255 380</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

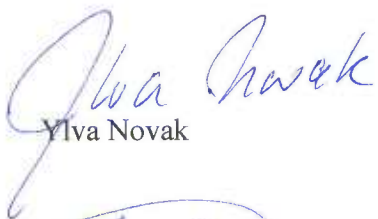
Långgivare	Lånenr.	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	808427	1,77 %	2019-12-30	84 000	84 000
Stadshypotek	808428	2,39 %	2022-12-30	84 000	84 000
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	808427	1,77 %	2019-12-30	336 000	
Stadshypotek	808428	2,39 %	2022-12-30	336 000	
Förfaller senare än 5 år					
Stadshypotek	743361	1,96 %	2016-04-30	8 292 580	
Stadshypotek	743362	2,72 %	2019-04-30	8 292 580	
Stadshypotek	780785	1,74 %	2015-01-07	16 205 000	
Stadshypotek	808427	1,77 %	2019-12-30	7 832 600	
Stadshypotek	808428	2,39 %	2022-12-30	7 832 600	
				<u>49 295 360</u>	<u>168 000</u>

2

a

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

BROMMA 2015-05-09



Ylva Novak



Ulla Enecrona



Bo Lönnberger



Måns Nelson



Therese Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelblomman i Bromma, org.nr 769618-8015

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelblomman i Bromma för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äppelblomman i Bromma för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 15 - 2015

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor