



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Äppelgården i Bromma

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, avseende vägar, vatten och bredband. Anläggningarna förvaltas genom Hälsovårdens Samfällighetsförening, i vilken brf Äppelgården i Bromma är medlem, tillsammans med andra närliggande fastigheter.

Styrelsen

Jasmina Imamovic Öhman	Ordförande
Ingrid Birgitta Arvidson	Sekreterare
Jessica Astrid Elisabet Wadstrand	Kassör
Bengt Linus Bollö	Ledamot
Martin David Polivka	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Ola Trané	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Curt Larsén
Ann Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-07-16. Extra stämma med anledning av ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hälsövärdens 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

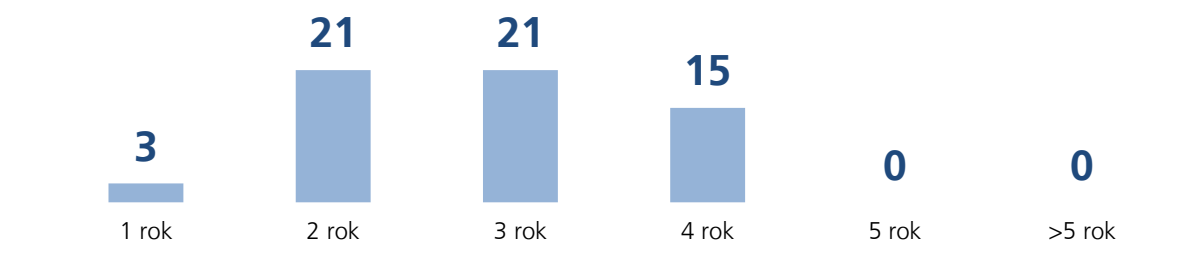
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m², varav 4 505 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna	2017 - 2018
Målning av hissfronterna på entréplanen	2017 - 2018
Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset	2017
Entrédörrar slipade och oljade	2017
OVK-besiktning lägenheter	2017
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan	2017
Planerat underhåll	År
Underhållsmålning komplementbyggnaderna	2019
Högtryckspolning spillvattenledningar	2019
Entrépartier underhållsmålning,	2019
Uppdatering UH-Plan,	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Prostäd AB	Städning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

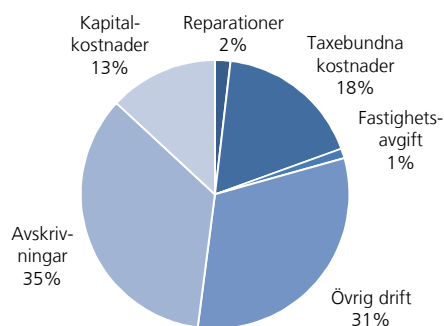
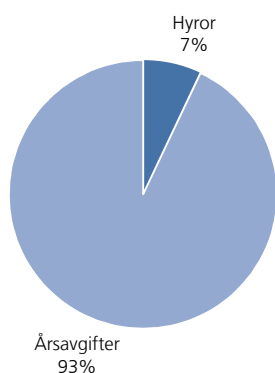
Omläggning lån - ett lån har lagt om på 3 år, 15 765 667 kr till 0,98 % räntesats.

Avtal Ett avtal har tecknats med Folkfilter som levererar filter till våra element. Detta ledde till att styrelsen kunde sänka kostnaderna för inköp av filter med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 371 252	2 409 813
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 032 875	3 234 525
Finansiella intäkter	53	155
Minskning kortfristiga fordringar	0	136 328
Ökning av kortfristiga skulder	101 935	0
	3 134 863	3 371 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 804 077	1 876 542
Finansiella kostnader	446 084	305 055
Ökning av kortfristiga fordringar	43 419	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	227 972
	2 293 580	2 409 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 212 535	3 371 252
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	841 283	961 439

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har bara löpande underhåll utförts. Styrelsen har tagit in offerter med avseende på arbeten som skall utföras under 2019 enligt föreningens underhållsplan. De arbeten som ska utföras under 2019 är spillvattenspolning och målning av komplementbyggnaderna.

Hälsövärdens samfällighet har enligt beslut taget på samfällighetens årsstämma bytt bredbandsleverantör med anledning av högre prestanda och lägre kostnad. Avtal har tecknats med Stockholms stadsnät och sedan har föreningen tecknat separat avtal med Sappa för tv-tjänster via ett gruppabonnemang.

Under 2018 har även formuleringen kring årsavgifternas beräkning i våra stadgar ändrats för att kunna, vid behov, amortera föreningens lån. De nya stadgarna är antagna och registrerade hos Bolagsverket **2018-10-15**.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	665	687	679
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 785	9 785	9 785	9 785
Elkostnad/m ² totalyta	43	29	30	26
Värmekostnad/m ² totalyta	53	50	64	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	43	34	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	68	224	327
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-403	-132	-503	-860
Nettoomsättning (tkr)	3 033	3 206	3 310	3 268

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 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	120 241 000	0	0	120 241 000
Fond för yttre underhåll	808 259	110 000	-32 750	731 009
S:a bundet eget kapital	121 049 259	110 000	-32 750	120 972 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 712 604	-110 000	-99 549	-2 503 055
Årets resultat	-402 615	-402 615	132 299	-132 299
S:a ansamlad förlust	-3 115 219	-512 615	32 750	-2 635 354
S:a eget kapital	117 934 040	-402 615	0	118 336 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-402 615
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 602 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-3 115 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	32 750
att i ny räkning överförs	-3 082 469

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 032 875	3 205 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 591
Summa rörelseintäkter		3 032 875	3 234 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 539 888	-1 538 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 354	-224 694
Personalkostnader	Not 6	-86 835	-113 436
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 185 382	-1 185 382
Summa rörelsekostnader		-2 989 459	-3 061 924
RÖRELSERESULTAT		43 416	172 601
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 084	-305 055
Summa finansiella poster		-446 031	-304 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402 615	-132 299
ÅRETS RESULTAT		-402 615	-132 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	158 346 469	159 515 159
Inventarier	Not 9	19 472	36 164
Summa materiella anläggningstillgångar		158 365 941	159 551 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 365 941	159 551 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 203	400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 250 984	3 362 123
Summa kortfristiga fordringar		4 255 187	3 362 523
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 001	8 963
Summa kassa och bank		1 001	8 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 256 188	3 371 486
SUMMA TILLGÅNGAR		162 622 129	162 922 809

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	808 259	731 009
Summa bundet eget kapital		121 049 259	120 972 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 712 604	-2 503 055
Årets resultat		-402 615	-132 299
Summa fritt eget kapital		-3 115 219	-2 635 354
SUMMA EGET KAPITAL		117 934 040	118 336 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 765 667	28 315 333
Summa långfristiga skulder		15 765 667	28 315 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 315 333	15 765 667
Leverantörsskulder		107 017	85 824
Skatteskulder		79 500	39 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	420 572	379 910
Summa kortfristiga skulder		28 922 422	16 270 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 622 129	162 922 809

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 358 427	2 851 790
Årsavgifter - Kapital	461 415	142 770
Hyror parkering	212 995	210 835
Avgift andrahandsuthyrning	0	445
Öresutjämning	37	93
	3 032 875	3 205 934

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	28 591
	0	28 591

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 792	61 718
	Fastighetsskötsel beställning	42 923	9 819
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 500	68 610
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 125	4 688
	Snöröjning/sandning	93 540	43 326
	Städning entreprenad	41 881	40 978
	Städning enligt beställning	0	14 875
	Mattvätt/Hyrmattor	15 484	29 072
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 377
	Hissbesiktning	6 909	3 725
	Gemensamma utrymmen	0	686
	Garage	119 410	0
	Sophantering	18 625	7 500
	Gård	4 908	9 324
	Serviceavtal	36 661	43 438
	Förbrukningsmateriel	9 984	29 067
	Teleport/hissanläggning	8 515	0
		489 256	401 202
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 481	0
	Sophantering/återvinning	2 500	2 500
	Entré/trapphus	635	0
	Lås	3 462	6 950
	Värmeanläggning/undercentral	8 510	0
	Ventilation	2 688	0
	Elinstallationer	0	12 952
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 613
	Hiss	15 629	0
	Garage/parkering	18 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 605	0
		64 635	25 015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	32 750
	Entré/trapphus	32 750	0
		32 750	32 750
	Taxebundna kostnader		
	El	192 441	130 838
	Värme	239 631	224 004
	Vatten	114 598	192 926
	Sophämtning/renhållning	51 981	51 514
		598 651	599 282
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 181	76 335
	Samfällighetsavgift	96 569	181 880
	Kabel-TV	26 728	0
	Bredband	125 038	182 528
		314 516	440 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 080	39 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 539 888	1 538 412

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	3 096	0
	Juridiska åtgärder	43 524	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	17 094	29 531
	Föreningskostnader	388	32 137
	Styrelseomkostnader	0	108
	Fritids- och trivselkostnader	418	1 226
	Förvaltningsarvode	87 869	77 744
	Administration	7 920	6 535
	Konsultarvode	8 250	44 489
	Föreningsavgifter	1 500	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	11 800
		177 354	224 694

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 450	88 800
	Sociala kostnader	19 385	24 636
		86 835	113 436

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 168 690	1 168 690
	Inventarier	16 692	16 692
		1 185 382	1 185 382

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 601 027	164 601 027
	Utgående anskaffningsvärde	164 601 027	164 601 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 085 868	-3 917 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 690	-1 168 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 254 558	-5 085 868
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 346 469	159 515 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 732 000	47 732 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		84 200 000	84 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 200 000	84 200 000
		84 200 000	84 200 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 458	83 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 458	83 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 294	-30 602
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 692	-16 692
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 986	-47 294
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 472	36 164

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	39 450	-166
	Klientmedel hos SBC	4 211 534	3 362 289
		4 250 984	3 362 123

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	731 009	708 319
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 750	-87 310
	Vid årets slut	808 259	731 009

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,080 %	15 765 667	15 765 667	2019-11-25
	Swedbank	0,980 %	15 765 667	15 765 667	2021-11-25
	Swedbank	0,970 %	12 549 666	12 549 666	2019-05-24
	Summa skulder till kreditinstitut		44 081 000	44 081 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 315 333	-15 765 667	
			15 765 667	28 315 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 081 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	44 306 000	44 306 000

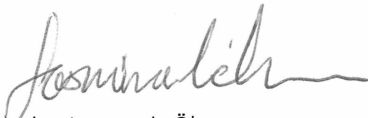
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	68 250	44 800
	Sociala avgifter	21 444	14 076
	Ränta	79 435	79 387
	Avgifter och hyror	251 443	241 647
		420 572	379 910

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 2 / 5 2019



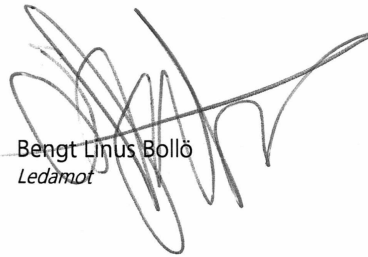
Jasmina Imamovic Öhman
Ordförande



Ingrid Birgitta Arvidson
Sekreterare



Jessica Astrid Elisabet Wadstrand
Kassör



Bengt Linus Bollö
Ledamot



Martin David Polivka
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Ola Trané
Extern revisor *Suppleant*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, org.nr. 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för år 2018.

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 31 december 2018 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 revisorssed 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelgården i Bromma för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Föreningen har under året antagit nya stadgar vilka anger att en extern godkänd eller auktoriserad revisor ska utses vid ordinarie föreningsstämma. Undertecknad revisor är inte godkänd eller auktoriserad revisor.

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 7 maj 2019



Ola Trané

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 358 000	2 358 427	2 358 483
Årsavgifter - Kapital	461 000	461 415	461 432
Hyror parkering	210 000	212 995	207 900
Öresutjämning	0	37	0
	3 029 000	3 032 875	3 027 815
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-65 000	-49 792	-63 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-42 923	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-72 000	-37 500	-47 300
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-3 125	0
Snöröjning/sandning	-66 400	-93 540	-66 400
Städning entreprenad	-43 000	-41 881	-42 200
Städning enligt beställning	-12 000	0	-15 200
Mattvätt/Hyrmattor	-31 000	-15 484	-23 700
Hissbesiktning	-4 000	-6 909	-3 800
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage	0	-119 410	0
Sophantering	-3 000	-18 625	-7 700
Gård	-6 000	-4 908	-10 000
Serviceavtal	-46 000	-36 661	-44 300
Förbrukningsmateriel	-11 000	-9 984	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-8 515	0
	-376 400	-489 256	-337 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-1 481	0
Sophantering/återvinning	0	-2 500	-40 000
Entré/trapphus	0	-635	0
Lås	0	-3 462	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 510	0
Ventilation	0	-2 688	0
Hiss	0	-15 629	0
Garage/parkering	0	-18 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 605	0
	-35 000	-64 635	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	0
Entré/trapphus	0	-32 750	0
	-300 000	-32 750	0
Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-192 441	-136 300
Värme	-234 000	-239 631	-332 000
Vatten	-193 000	-114 598	-193 800
Sophämtning/renhållning	-54 000	-51 981	-52 600
	-618 000	-598 651	-714 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-66 181	-61 300
Samfällighetsavgift	-190 000	-96 569	-181 000
Kabel-TV	0	-26 728	0
Bredband	-191 000	-125 038	-186 200
	-461 000	-314 516	-428 500

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-40 080	-40 600
	-41 000	-40 080	-40 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-3 096	0
Juridiska åtgärder	0	-43 524	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-17 094	-16 700
Föreningskostnader	-33 000	-388	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-418	-1 500
Förvaltningsarvode	-82 000	-87 869	-87 400
Administration	-7 000	-7 920	-6 000
Konsultarvode	0	-8 250	0
Föreningsavgifter	-2 000	-1 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	-6 020	0
	-170 000	-177 354	-136 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-67 450	-45 500
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-19 385	-14 300
	-93 000	-86 835	-59 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 169 000	-1 168 690	-1 169 000
Inventarier	-17 000	-16 692	-17 000
	-1 186 000	-1 185 382	-1 186 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 280 400	-2 989 459	-2 943 800
RÖRELSERESULTAT	-251 400	43 416	84 015
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-452 000	-446 080	-461 400
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	-452 000	-446 031	-461 400
RESULTAT	-703 400	-402 615	-377 385