



Årsredovisning 2019
Brf Hammarbys Äppelträdgård
Org. 769618-1283

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Hammarbys Äppelträdgård, Svedalavägen 6, 121 52 JOHANNESHÖV

Tel: 070 – 656 33 39 Ordförande Johanna Lidesjö

Mail: johannalidesjo@hotmail.com

www.brfappeltradgarden.se

Förvaltning i Östersund AB – en del av Riksbyggen, org.nr 559068-1309.

Tel: 010 – 175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Stiljten1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-12-08.

Föreningens fastighet består av 45 lägenheter på adresserna Malmövägen 28-36 och Svedalavägen 6-8. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 2010 tack vare den stora renoveringen som har genomförts på fastigheten sedan övertagandet.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 173 500 kr/år. Avtalet gäller till och med 2026-10-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 689kvm, varav 2 484 kvm utgör lägenhetsyta och 85 kvm lokalyta och 120 kvm garageyta. I föreningen finns 16 parkeringsplatser och 8 garage.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, användes som underlag för den stora renoveringen. Genomförd renovering har använts som underlag för gällande underhållsplan.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Underhåll av dörrar/portar	2018
OVK	2017
Förbättringar av ventilation	2017
Beskärning träd	2016
Oljning avbärrarplank	2016
Oljning trapp/ramp trä	2016
Svedalavägen	2016
Oljning trä sopstationer	2016
Pågrusning grusgång gård	2016
Byte av värmeväxlare	2015
Totalrenovering	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Wahlings Installations-service AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB – en del av Riksbyggen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-12-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 2 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1.183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Lidesjö	ordförande
Viktoria Lindskog	kassör/
Ulrika Hellberg	sekreterare
Åsa Klockerud	vice ordförande
Sebastian Nykänen	ledamot
Anders Tallryd	ledamot
Amanda Schrickel	suppleant

Förtroendevald revisor är Kent Olsson.

Valberedningen består av Emil Niklasson och Caroline Radetzky, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är 244 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 231 Kkr. Förändringen är marginell och föreningen har haft ökade hyresintäkter men även ökade driftskostnader jämfört med året innan.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2019 ökat med 23 Kkr (+6,7%) jämfört med året innan. Räntekostnaden är en annan stor kostnadspost för föreningen och den har under år 2019 ökat med 27 Kkr vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 682 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 926 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 88 Kkr. Föreningen har under året amorterat 870 Kkr. Föreningen har en mycket god kassa som klarar de förväntade underhållskostnader under 2020 samt en framtida amortering.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Hyran för de fem hyresrätterna inom föreningen kommer att höjas med 1,95%. Detta kommer att tas ut retroaktivt för första månaderna 2020.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Justering av marksättningar	2020	640
Underhåll fasad och altaner	2020	100
Korrigerig ventilation förråd	2020	100
Reparation förråd/tvättstuga	2020	100
Reparation övrigt	2020	60

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 923 169	7 673 775	887 419	-4 580 740	230 650	41 134 273
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			153 084	-153 084		
Balanseras i ny räkning				230 650	-230 650	
Årets resultat					243 891	243 891
Belopp vid årets utgång	36 923 169	7 673 775	1 040 503	-4 503 174	243 891	41 378 164

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	2 480 264	2 346 473	2 320 020	2 344 602	2 322 038
Resultat efter finansiella poster, kr	243 891	230 650	269 314	200 369	89 685
Soliditet, %	65,0	64,0	63,6	63,1	62,2
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	820	820	820	820	820
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 823	9 085	9 218	9 423	9 790
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 685	16 685	16 685	16 685	16 685
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,85	0,71	0,65	0,50	1,05
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,6	36,3	36,4	36,8	37,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 503 174
Årets resultat	243 891
	-4 259 283
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	236 127
I ny räkning överföres	-4 495 410
	-4 259 283

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 442 426	2 346 473
Övriga rörelseintäkter		37 838	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 480 264	2 346 473
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 197 716	-1 117 822
Övriga externa kostnader	4	-108 145	-88 402
Personalkostnader	5	-59 141	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681 632	-687 962
Summa rörelsens kostnader		-2 046 634	-1 953 325
Rörelseresultat		433 630	393 148
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-189 739	-162 498
Summa finansiella poster		-189 739	-162 498
Resultat efter finansiella poster		243 891	230 650
Årets resultat		243 891	230 650

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	61 485 207	62 165 614
Installationer	7	0	1 225
Summa materiella anläggningstillgångar		61 485 207	62 166 839
Summa anläggningstillgångar		61 485 207	62 166 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 148	1 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	88 058	81 315
Summa kortfristiga fordringar		89 206	82 470
Kassa och bank		2 112 124	2 023 741
Summa omsättningstillgångar		2 201 330	2 106 211
SUMMA TILLGÅNGAR		63 686 537	64 273 050

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 596 944	44 596 944
Yttre fond	1 040 503	887 419
Summa bundet eget kapital	45 637 447	45 484 363
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 503 174	-4 580 740
Årets resultat	243 891	230 650
Summa fritt eget kapital	-4 259 283	-4 350 090
Summa eget kapital	41 378 164	41 134 273
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	21 807 500	22 677 500
Summa långfristiga skulder	21 807 500	22 677 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	110 000	110 000
Leverantörsskulder	88 121	67 855
Aktuell skatteskuld	1 915	1 250
Övriga skulder	0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 300 837	282 166
Summa kortfristiga skulder	500 873	461 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 686 537	64 273 050

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	433 630	393 148
Avskrivningar	681 632	687 962
Erlagd ränta	-189 739	-162 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	925 523	918 612
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 736	2 085
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	20 266	-119 643
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 330	-18 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	958 383	782 093
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-870 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-870 000	-110 000
Förändring av likvida medel	88 383	672 093
Likvida medel vid årets början	2 023 741	1 351 648
Likvida medel vid årets slut	2 112 124	2 023 741

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Installationer	10 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 688 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	1 814 028	1 814 028
	Hyresintäkter, bostäder	341 196	332 244
	Hyresintäkter, förråd	12 500	11 010
	Hyresintäkter, p-plats och garage	201 300	177 900
	Hyresintäkter, övrigt	49 350	0
	Överlåtelseavgifter	2 272	4 552
	Pantsättningsavgifter	3 205	4 074
	Övriga intäkter	18 575	2 665
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 442 426	2 346 473

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	25 953	39 373
	Städ	66 172	65 986
	Snöröjning	33 750	41 500
	Reparationer och underhåll	174 557	130 444
	Fastighetsel	131 509	119 446
	Fjärrvärme	376 373	352 871
	Vatten / avlopp	47 095	71 458
	Soppantering	56 493	45 831
	Bredband och Kabel TV	12 430	12 159
	Tomträttsavgäld	173 500	173 500
	Fastighetsförsäkring	20 216	19 443
	Fastighetsskatt	38 050	36 311
	Övriga driftkostnader	41 618	9 500
	Summa driftkostnader	1 197 716	1 117 822
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	71 982	64 981
	Revisionsarvode	3 969	4 017
	Konsultarvoden	11 850	0
	IT-tjänster	3 373	3 352
	Bankkostnader	5 612	5 135
	Övriga externa kostnader	11 359	10 917
	Summa övriga externa kostnader	108 145	88 402
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	45 002	45 000
	Sociala kostnader	14 139	14 139
	Summa personalkostnader	59 141	59 139

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	68 040 711	68 040 711
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 040 711	68 040 711
	Ingående avskrivningar	-5 875 097	-5 194 690
	Årets avskrivningar	-680 407	-680 407
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 555 504	-5 875 097
	Utgående redovisat värde	61 485 207	62 165 614
	Redovisat värde byggnader	26 214 210	26 508 869
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 270 997	35 656 745
	Summa redovisat värde	61 485 207	62 165 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 709 000	51 028 000
	varav byggnader:	46 485 000	30 465 000
Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 550	75 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 550	75 550
	Ingående avskrivningar	-74 325	-66 770
	Årets avskrivningar	-1 225	-7 555
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 550	-74 325
	Utgående redovisat värde	0	1 225
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	19 183	18 440
	Tomträttsavgäld	43 375	43 375
	Ekonomisk förvaltning	16 804	16 394
	Övr förutbet kostn o uppl int	8 696	3 106
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 058	81 315

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	440 000	440 000
	Amortering efter 5 år	21 367 500	22 237 500
	Summa långfristiga skulder	21 807 500	22 677 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-05-28	0,66		7 000 000
SEB	2024-03-28	1,16		7 000 000
SEB	2021-03-28	0,65		5 000 000
SEB	2021-03-28	0,65	110 000	2 917 500
Summa			110 000	21 917 500
Avgår kortfristig del				110 000
Summa långfristiga skulder				21 807 500

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	5 601	6 474
	Upplupen fjärrvarmekostnader	44 713	45 824
	Upplupen fastighetsel	25 947	28 195
	Förutbetalda avgifter / hyror	202 643	185 572
	Övr uppl kostn o förutbet int	21 933	16 101
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 837	282 166

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 790 000	25 790 000
Summa ställda säkerheter	25 790 000	25 790 000

Johanneshov

2020-04-06

Johanna Lidesjö

Ulrika Hellberg

Viktoria Lindskog

Sebastian Nykänen

Anders Tallryd

Åsa Klockerud

Min revisionsberättelse har lämnats den

Kent Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hammarbys Äppelträdgård [Org.nr 769618-1283]

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarbys Äppelträdgård för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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.

Mitt ansvar såsom revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige, vilket innebär att min revision är utförd för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som förutsättning för mitt uttalande om ansvarsfrihet har min revision också omfattat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, samt en granskning om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har 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 samt kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Ekerö 2020-04-03



Kent Olsson

Förtroendevald revisor