



Årsredovisning 2020

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
www.brfappeltradgarden.se

Ordförande Johanna Lidesjö
Tel: 070 – 656 33 39
Mail: johannalidesjo@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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 2020-12-31

173 500 kr/år.

Avtalet gäller till och med 2026-10-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 689 kvm, 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
Reparation i tvättstuga	2019
Reparation installationer	2019
Reparation markytor	2019
Underhåll dörrar/portar	2018
OVK	2017
Förbättringar av ventilation	2017
Beskärning träd	2016
Oljning avbärarplank	2016
Oljning trapp/ramp trä 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 Simpleko AB.

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 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 7 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Lidesjö	ordförande
Åsa Klockerud	vice ordförande
Viktoria Lindskog	kassör
Ulrika Hellberg	sekreterare
Amanda Schrickel	ledamot
Anna Segerberg	ledamot
Oskar Webrell	suppleant

Förtroendevald revisor är Kent Olsson.

Valberedningen består av Caroline Radetzky och Lina Pettersson varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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 2020 är -259 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 244 Kkr. Förändringen beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll samt kostnad för konsultarvoden jämfört med året innan.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2020 minskat med 50 Kkr (-13,1 %) jämfört med året innan. Räntekostnaden är en annan stor kostnadspost för föreningen och den har under år 2020 varit i stort sätt oförändrad jämfört med år 2019.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 680 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 421 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 548 Kkr. Föreningen har under året amorterat 110 Kkr. Föreningen har en mycket god kassa som klarar de förväntade underhållskostnader under 2021 samt en framtida amortering.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Korrigerig ventilation i trapphus/förråd	309
Utredningar kring marksättningar/ventilation	187
Övrigt löpande underhåll (bla. Tvättstugan)	198
OVK - Föreningslokalen	6
Låsanordning	29

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 inkl utredning	2021	1 100
Underhåll fasad och altaner	2021	70
Reparation förråd	2021	100
Reparation övrigt	2021	0

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					-259 429	-259 429
Belopp vid årets utgång	36 923 169	7 673 775	1 040 503	-4 503 174	-259 429	40 874 844

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	2 418 500	2 480 264	2 346 473	2 320 020	2 344 602
Resultat efter finansiella poster, kr	-259 429	243 891	230 650	269 314	200 369
Soliditet, %	64,7	65,0	64,0	63,6	63,1
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	820	820	820	820	820
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 779	8 823	9 085	9 218	9 423
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 685	16 685	16 685	16 685	16 685
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,87	0,85	0,71	0,65	0,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,9	35,6	36,3	36,4	36,8

* 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	-259 429
	-4 762 603
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	236 127
I ny räkning överföres	-4 998 730
	-4 762 603

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.

JA

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 418 500	2 442 426
Övriga rörelseintäkter		0	37 838
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 418 500	2 480 264
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 445 286	-1 197 716
Övriga externa kostnader	4	-303 155	-108 145
Personalkostnader	5	-59 139	-59 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 407	-681 632
Summa rörelsens kostnader		-2 487 987	-2 046 634
Rörelseresultat		-69 487	433 630
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-189 942	-189 739
Summa finansiella poster		-189 942	-189 739
Resultat efter finansiella poster		-259 429	243 891
Årets resultat		-259 429	243 891

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	60 804 800	61 485 207
Installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 804 800	61 485 207
Summa anläggningstillgångar		60 804 800	61 485 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 776	0
Övriga fordringar		1 148	1 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 257	88 058
Summa kortfristiga fordringar		116 181	89 206
Kassa och bank		2 660 597	2 112 124
Summa omsättningstillgångar		2 776 778	2 201 330
SUMMA TILLGÅNGAR		63 581 578	63 686 537

CA

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 596 944	44 596 944
Yttre fond	1 276 630	1 040 503
Summa bundet eget kapital	45 873 574	45 637 447
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-4 495 410	-4 503 174
Årets resultat	-259 429	243 891
Summa fritt eget kapital	-4 754 839	-4 259 283
Summa eget kapital	41 118 735	41 378 164
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 7 000 000	21 807 500
Summa långfristiga skulder	7 000 000	21 807 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 807 500	110 000
Leverantörsskulder	68 094	88 121
Aktuell skatteskuld	3 085	1 915
Övriga skulder	270 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 314 164	300 837
Summa kortfristiga skulder	15 462 843	500 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 581 578	63 686 537

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-69 487	433 630
Avskrivningar	680 407	681 632
Erlagd ränta	-189 942	-189 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	420 978	925 523
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-21 776	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 199	-6 736
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-20 027	20 266
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	284 497	19 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 473	958 384
Finansieringsverksamheten		
Omklassificering långfristiga lån	14 697 500	0
Amortering långfristiga lån	-14 807 500	-870 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-870 000
Förändring av likvida medel	548 473	88 384
Likvida medel vid årets början	2 112 124	2 023 740
Likvida medel vid årets slut	2 660 597	2 112 124

UH

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 714 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	2020	2019
	Årsavgifter	1 814 028	1 814 028
	Hyresintäkter, bostäder	342 292	341 196
	Hyresintäkter, förråd	10 300	12 500
	Hyresintäkter, p-plats och garage	199 720	201 300
	Hyresintäkter, övrigt	15 000	49 350
	Överlåtelseavgifter	7 098	2 272
	Pantsättningsavgifter	2 349	3 205
	Övriga intäkter	27 713	18 575
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 418 500	2 442 426

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	38 437	25 953
	Städ	69 137	66 172
	Snöröjning	12 125	33 750
	Reparationer och underhåll	449 043	174 557
	Fastighetsel	115 120	131 509
	Fjärrvärme	326 833	376 373
	Vatten / avlopp	87 320	47 095
	Sophantering	52 551	56 493
	Tomträttsavgäld	173 500	173 500
	Fastighetsförsäkring	21 230	20 216
	Fastighetsskatt	39 220	38 050
	Övriga driftkostnader	48 145	41 618
	Summa driftkostnader	1 445 286	1 197 716
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	75 529	71 982
	Revisionsarvode	4 063	3 969
	Konsultarvoden	205 330	11 850
	IT-tjänster	1 828	3 373
	Bankkostnader	5 285	5 612
	Övriga externa kostnader	11 120	11 359
	Summa övriga externa kostnader	303 155	108 145
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med		
	Styrelsearvode	45 000	45 002
	Sociala kostnader	14 139	14 139
	Summa personalkostnader	59 139	59 141

VH

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	68 040 711	68 040 711
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 040 711	68 040 711
	Ingående avskrivningar	-6 555 504	-5 875 097
	Årets avskrivningar	-680 407	-680 407
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 235 911	-6 555 504
	Utgående redovisat värde	60 804 800	61 485 207
	Redovisat värde byggnader	25 919 551	26 214 210
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	34 885 249	35 270 997
	Summa redovisat värde	60 804 800	61 485 207
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 709 000	78 709 000
	varav byggnader:	46 485 000	46 485 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 550	75 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 550	75 550
	Ingående avskrivningar	-75 550	-74 325
	Årets avskrivningar	0	-1 225
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 550	-75 550
	Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	22 055	19 183
	Tomträttsavgäld	43 375	43 375
	Ekonomisk förvaltning	17 493	16 804
	Övr förutbet kostn o uppl int	10 334	8 696
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 257	88 058

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	14 807 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	7 000 000	440 000
	Amortering efter 5 år	0	21 367 500
	Summa långfristiga skulder	7 000 000	21 807 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-05-28	0,54		7 000 000
SEB	2024-03-28	1,16		7 000 000
SEB	2021-03-28	0,53		5 000 000
SEB	2021-03-28	0,53	110 000	2 807 500
Summa			110 000	21 807 500
Amortering 2021				-110 000
Lån för villkorsändring under 2021				-14 807 500
Summa långfristiga skulder				7 000 000

VA

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	5 142	5 601
	Upplupen fjärrvärmekostnader	46 015	44 713
	Upplupen fastighetsel	22 452	25 947
	Förutbetalda avgifter / hyror	198 263	202 643
	Övr uppl kostn o förutbet int	42 292	21 933
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 164	300 837

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Checkräkningskredit, utnyttjat belopp	0	0
	Fastighetsinteckningar	25 790 000	25 790 000
	Summa ställda säkerheter	25 790 000	25 790 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

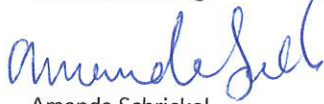
Johanneshov



Johanna Lidesjö



Viktoria Lindskog



Amanda Schrickel



Ulrika Hellberg



Åsa Klockerd



Anna Segerberg

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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.

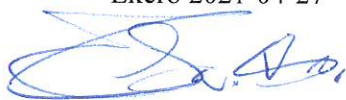
Som förutsättning för mitt uttalande om ansvarsfrihet har min revision också omfattat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, samt en granskning om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 2020 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 2020.

Ekerö 2021-04-27



Kent Olsson

Förtroendevald revisor