

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPLET 1-5

Organisationsnummer 769606-6310

Årsredovisning 2012/2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/7 2012 – 30/6 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-10-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Sahlholm, ordförande Berit Adolfsson Lars Appelin Jan Söderberg Sven Söderström
-----------	--

Suppleanter	Mats Chatelain Eva Thunborg
-------------	--------------------------------

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Sahlholm, Berit Adolfsson, Lars Appelin och Mats Chatelain. Övriga är valda till år 2014.

Revisorer

Ordinarie	Lars Olov Stéen, Ernst & Young
Medrevisor	Ari Caesar

Valberedning

Ingrid Holmström
Geraldine Hultkrantz
Anders Rosswall

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela tiden löpande kontakter förevarit mellan styrelsemedlemmarna i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Sålunda har fyra informationsblad distribuerats till samtliga hushåll. Särskild information har lämnats om vilka regler som gäller beträffande ändrings- och ombyggnadsarbeten i lägenheten, samt bestämmelser gällande köksfläktar. Även hemsidan på Internet har uppdaterats.

Under året har två städdagar organiserats, dels i oktober för lövkrottning, rengöring av tak m m, dels i maj för vårstädning och plantering. Båda städdagarna samordnades med Breviks Samfällighetsförening och avslutades med korvgrillning.

De av styrelsen tidigare tillsatta arbetsgrupperna "Husgruppen" och "Gårdsgruppen" har genomfört flera möten och åtgärder. Gårdsgruppen samverkar med Samfällighetsföreningen vad gäller beskärning av buskar och träd m m inom området.

Nya medlemmar

I samband med lägenhetsöverlåtelser har under året fyra nya medlemmar antagits i föreningen.

Förvaltning

Tillsyn av fastigheterna ombesörjs av LICOFA, som är ett Lidingöföretag. För service och underhåll av hissar svarar Kone. Felanmälan gällande fastigheter och hissar sker i första hand till vår medlem Gunder Rosenback, anställd av LICOFA. Swegon sköter underhållet av ventilation och värme.

Den ekonomiska förvaltningen har liksom tidigare skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Förändringar i föreningens lånebild och likviditetsförvaltning har dock som tidigare initierats av kassören i styrelsen.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighetsförening som svarar för sommar- och vinterunderhåll av gemensamma markområden runt fastigheterna samt för avtal med ComHem gällande kabelTV. Kostnaderna härför fördelas på de ingående bostadsrättsföreningarna och småhusen i proportion till antalet hushåll och parkeringsplatser.

KabelTV-nätet möjliggör anslutning till bredband och telefoni.

LD

Genomförda och pågående projekt.

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för arbetet ligger styrelsens långsiktiga underhålls- och investeringsplan.

De mer väsentliga åtgärder som genomförts under det gångna verksamhetsåret kan sammanfattas enligt följande:

- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och vattensäkerhetskontroll har genomförts i lägenheterna.
- Diverse justeringar av reglersystemen har utförts i fastigheterna.
- Lägenhetspärmen har reviderats och efter omtryckning distribuerats till samtliga lägenheter.
- Beslut har fattats om omfattande renovering/om målning i samtliga trapphus varvid även ny belysningsarmatur kommer att installeras. Kostnaderna för dessa projekt blir betydande men kan finansieras med befintliga likvida medel.
- Förnyade kontakter har tagits med Lidingö stad gällande gruppboenden.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har ett antal lån omsatts i kombination med viss amortering. Samtliga lån löper nu åter med rörlig (3-månaders)ränta. Räntenivåerna har sjunkit vilket inneburit lägre kostnader i storleksordningen 140 tkr.

Sedan fastighetsskatten avvecklats betalar föreningen numera endast en kommunal avgift per lägenhet och år.

Taxeringsvärdet på föreningens fem fastigheter har efter omtaxering höjts och uppgår därefter till sammanlagt 94.400.000 (85.600.000) kronor, en ökning med drygt 10%.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats.

Framtida utveckling

Det är styrelsens fortsatta ambition att hålla kostnaderna nere samtidigt som vårt fastighetsbestånd skall utvecklas positivt.

Flera bostadsrättsinnehavare har genomfört omfattande renovering av sina lägenheter. Eventuellt fortsatta behov av renovering eller målning av huskroppar kommer även att beaktas i samband med att investerings- och underhållsplanen ses över.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	2.796.355
Årets resultat	483.661
Summa	3.280.016

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-86.250
Överföring till fond för yttre underhåll	256.800
Överföres i ny räkning	3.109.466
Summa	3.280.016

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Nettoomsättning	1	3 995 372	4 006 272
		<u>3 995 372</u>	<u>4 006 272</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 026 769	-2 064 737
Underhåll	3	-86 250	-265 958
Avskrivningar		-562 996	-562 996
Rörelseresultat		<u>1 319 357</u>	<u>1 112 581</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 036	3 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-840 732	-978 861
Resultat efter finansiella poster		<u>483 661</u>	<u>137 399</u>
Resultat före skatt		<u>483 661</u>	<u>137 399</u>
Årets resultat		<u>483 661</u>	<u>137 399</u>

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	85 551 310	86 051 125
Byggnadsinventarier	7	198 450	261 631
		<u>85 749 760</u>	<u>86 312 756</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 749 760</u>	<u>86 312 756</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	8 520	7 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 154	93 603
		<u>108 674</u>	<u>101 540</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	1 933 083	2 490 688
Summa omsättningstillgångar		<u>2 041 757</u>	<u>2 592 228</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 791 517</u>	<u>88 904 984</u>

h

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 380 667	1 389 825
		<u>59 014 397</u>	<u>59 023 555</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 796 355	2 649 797
Årets resultat		483 661	137 399
		<u>3 280 016</u>	<u>2 787 196</u>
Summa eget kapital		<u>62 294 413</u>	<u>61 810 751</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 508 888	25 964 300
		<u>24 508 888</u>	<u>25 964 300</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga		207 440	235 336
Leverantörsskulder		69 471	127 221
Skatteskulder		178 352	185 481
Övriga skulder		16 500	15 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	516 453	566 835
		<u>988 216</u>	<u>1 129 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 791 517</u>	<u>88 904 984</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		72 825 000	72 825 000
Summa		<u>72 825 000</u>	<u>72 825 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

17

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 %
-Ombyggnad	10,0%
-Inventarier	10,0%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

17

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012/2013	2011/2012
Årsavgifter	3 448 260	3 448 260
Hyrer	580 362	558 012
Övriga intäkter	-33 250	-
Summa	3 995 372	4 006 272

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	170 410	175 375
Reparationer	64 957	152 179
El	194 818	182 059
Uppvärmning	637 430	577 884
Vatten	131 945	144 849
Sophämtning	125 743	118 229
Försäkringspremier	89 020	85 271
Fastighetsavgift	85 910	96 915
Övriga fastighetskostnader	187 071	188 952
Kabel TV	1 543	1 592
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	16 285	26 348
Revisionsarvoden	15 000	21 000
Förvaltningsarvode	159 569	150 752
Övr externa tjänster	45 895	39 879
Övriga driftskostnader	1 173	3 453
Summa	2 026 769	2 064 737

Anställda, föreningen har ingen anställd personal

Not 3 Underhåll

Löpande underhåll	86 250	265 958
	86 250	265 958

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 036	3 638
Ränteintäkter skattefria	-	41
Summa	5 036	3 679

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	840 732	978 861
Summa	840 732	978 861

16

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2012/2013	2011/2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 751 850	68 751 850
-Byggnad, omklassificerin	-233 750	-233 750
-Ombyggnad	1 338 486	1 338 486
-Ombyggnad, omklassificering	233 750	233 750
-Mark	20 522 050	20 522 050
Avskrivningar		
-Vid årets början	-4 561 261	-4 061 446
-Årets avskrivning enligt plan	-499 815	-499 815
	<u>85 551 310</u>	<u>86 051 125</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 551 310	86 051 125
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 600 000	55 600 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	<u>85 600 000</u>	<u>85 600 000</u>
Bostäder	85 600 000	85 600 000
	<u>85 600 000</u>	<u>85 600 000</u>

Not 7 Byggnadsinventarier

-Ingående anskaffningsvärde	712 514	712 514
	<u>712 514</u>	<u>712 514</u>
Avskrivningar		
-Vid årets början	-450 883	-387 702
-Årets avskrivning enligt plan	-63 181	-63 181
	<u>198 450</u>	<u>261 631</u>
Redovisat värde vid årets slut	198 450	261 631

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	8 520	7 937
	<u>8 520</u>	<u>7 937</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	87 715	81 046
Fastighetsägarna	12 440	12 438
Övrigt	-	119
	<u>100 155</u>	<u>93 603</u>

12

Not 10 Kassa och bank

	2012/2013	2011/2012
Kassa	275	517
Handelsbanken	60 999	62 240
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 871 809	2 427 931
	1 933 083	2 490 688

Not 11 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	1 389 825	2 649 797	137 399	61 810 752
Disposition enligt stämmobeslut			-9 158	146 557	-137 399	
Årets förändring					483 661	
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	1 380 667	2 796 354	483 661	
			59 014 397		3 280 015	62 294 412

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-06-30	Amortering /	Skuldbelopp 2012-06-30
Stadshypotek	Rörlig	Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2013-03-01	Rörlig	4 766 201	47 780	4 814 713
Stadshypotek	2012-03-01	Rörlig	2 383 279	24 136	2 407 415
Stadshypotek	2013-03-30	Rörlig	1 660 228	116 216	1 761 580
Stadshypotek	Rörlig	Rörlig	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	2012-03-01	Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	Rörlig	Rörlig	-	-	500 000
Stadshypotek	2013-03-30	Rörlig	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	Rörlig	Rörlig	1 906 620	19 308	1 925 928
Stadshypotek	2013-03-30	3,87%	-		790 000
			24 716 328	207 440	26 199 636
Kortfristig del av långfristig skuld			-207 440		-235 336
			24 508 888		25 964 300

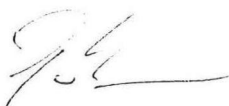
12

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012/2013	2011/2012
Förutbetalda hyror och avgifter	343 436	321 091
Räntekostnader	66 756	60 130
Värme	17 993	19 289
El	13 346	5 756
Revision	21 000	21 000
Sophämtning	20 203	19 828
Vatten	21 505	22 600
Sociala avgifter	9 715	9 050
Övrigt	2 500	88 091
	516 454	566 835

Underskrifter

Lidingö 2013-10-16



Bo Sahlholm
Ordförande



Lars Appelin



Berit Adolfsson

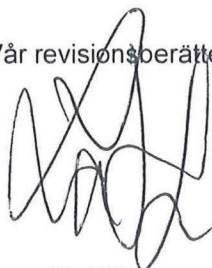


Sven Söderström



Jan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-10-18



Lars Olof Stéen
Auktoriserad revisor



Ari Caesar
Medrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, org.nr 769606-6310

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

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 bostadsrättslagen, 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.

Stockholm den 18 oktober 2013


Lars-Olov Stéen
Auktoriserad revisor


Ari Caesar
Förtroendevald revisor