



ÅRSREDOVISNING 2015

BRF ÄPPLET



HSB – där möjligheterna bor

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdag den 13 april 2016 kl. 18.00

Plats: Brf Äpplets föreningslokal, Olai Kyrkogata 15 A

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisor, valberedning och övriga förtroendevalda
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter
- 16 Val av styrelseledamöter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, varav en ledamot utses till ordförande
- 22 Val av 2 fullmäktigeledamöter med suppleanter i HSB Östra
- 23 Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 24 Föreningsstämmans avslutande

HSB Bostadsrättsförening Äpplet i Norrköping

Organisationsnummer: 716402-8305

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Förenings stadgar registrerades 2013-01-21.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2014 hölls den 7 maj 2015.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 160 (157) medlemmar, varav 44 (41) samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Under året har sex lägenheter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

Leif Lamberg	ordförande
Agneta Jarl	vice ordförande
Anneli Åberg	sekreterare
Jill Hedström	ledamot
Nils Hamberg	ledamot
Stig-Göran Sandvik	ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Lamberg, Jill Hedström samt Nils Hamberg.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Lamberg, Agneta Jarl, Jill Hedström och Anneli Åberg, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Curt Hagberg med Lars Lundström som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Agneta Jarl och Leif Lamberg med Nils Hamberg och Anneli Åberg som suppleanter.

Valberedning

Valberedare har varit Agneta Hamberg, sammankallande och Helen Eklund.

Vicevärd

Vicevärd har varit Carina Lundsten. 

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2016

Föreningens budget för 2016 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Avsättning till fonden sker enligt en 40-årig underhållsplan.

Under 2016 planeras ingen höjning av årsavgiften.

Framtida underhåll

Tvättutrustning utbytes kontinuerligt vid behov.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 859 238,30 kr
Årets resultat	1 308 789 61 kr
Reservering till fond enligt underhållsplan	-215 100,00 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	69 403,00 kr

Summa till stämmans förfogande 5 022 330,91 kr

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 5 022 330,91 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 151 671,80 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 163 093 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *AP*



HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Äpplet i Norrköping

Orgnr 716402-8305

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 698 119	70 185 686
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	1 185 434	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 883 553	70 185 686
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 884 053	70 186 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 684	11 640
Övriga fordringar		3 988	182 899
Aktuell skattefordran		17 360	20 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 495	87 030
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		102 527	301 945
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	9 700 000	9 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		9 700 000	9 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 434 138	2 846 460
<i>Summa kassa och bank</i>		2 434 138	2 846 460
Summa omsättningstillgångar		12 236 665	12 348 405
SUMMA TILLGÅNGAR		82 120 718	82 534 591

mg

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Under året har föreningen installerat solceller, vilka är aktiverade som en teknisk anläggningstillgång. Avskrivning på tekniska anläggningstillgångar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 45 438 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	6 996 660	6 996 660
Hyrer	1 026 827	1 054 631
Summa nettoomsättning	8 023 487	8 051 291

2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Ersättning från försäkringsbolag	188 401	0
Återbäring från försäkringsbolag	10 412	0
Övriga rörelseintäkter	2 168	1 542
Summa övriga rörelseintäkter	200 981	1 542

7 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 082 416	88 082 416
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 082 416	93 082 416

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-18 896 730	-17 408 304
Årets avskrivningar	-1 487 567	-1 488 426
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 384 297	-18 896 730

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan

Ingående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Utgående nedskrivning	-4 000 000	-4 000 000

Utgående redovisat värde

68 698 119 70 185 686

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	777 000	777 000

Totalt taxeringsvärde 86 777 000 86 777 000

Fastighetsbeteckning

Kv Äpplet 9

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2015-12-31 2014-12-31

Ingående anskaffningsvärde	91 283	91 283
Årets investeringar, solceller	1 247 825	0
Utgående anskaffningsvärde	1 339 108	91 283

Ingående avskrivningar enligt plan	-91 283	-91 283
Årets avskrivning enligt plan	-62 391	0
Utgående avskrivning enligt plan	-153 674	-91 283

Utgående redovisat värde

1 185 434

0

14 Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,14	2018-01-30	33 015 441	33 395 909
Stadshypotek AB	0,68	2017-06-30	15 515 576	0
Stadshypotek AB	0,50	2016-06-30	15 597 648	0
Länsförsäkringar	2,89	2015-06-30		15 838 100
Länsförsäkringar	2,89	2015-06-30		15 921 000
			64 128 665	65 155 009

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 009 023
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 119 642

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 036 092
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 59 083 550

15 Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
--------------------------------	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 1 009 023 1 043 671
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut 1 009 023 1 043 671

16 Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
-------------------	------------	------------

Avräkningskonto momsskuld	3 546	3 167
Källskatt	1 668	1 668
Sociala avgifter	1 748	1 748
Lokalhyresgäst underhållsfond	180 600	163 800
Summa övriga kortfristiga skulder	187 562	170 383

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
---	------------	------------

Upplupna löner/arvoden	53 232	45 472
Upplupna lagstadgade avgifter	13 808	10 834
Upplupen fastighetsförvaltning	9 400	9 300
Förutbetalda hyror/årsavgifter	737 132	748 495
Upplupna räntekostnader	172 998	252 736
Övriga upplupna kostnader	32 494	11 396
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 019 064	1 078 233

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Norrköping, org.nr. 716402-8305

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Norrköping för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 31 december 2015 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 HSB Brf Äpplet i Norrköping för år 2015.

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.

Revisorns 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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 23 / 3 2016



Curt Hagberg

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust)

ANNLÄGGNINGSTILLSTÄND

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.