



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF ÄPPLET

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Äpplet i Norrköping

Org.nr. 716402-8305

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har även en fågelsäkringsförsäkring hos Anticimex.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Agneta Jarl	ordförande	
Curt Hagberg	vice ordförande	i tur att avgå
Lars Lundström	sekreterare	
Helene Kaspersson	ledamot	i tur att avgå
Petra Bruun	vice sekreterare	i tur att avgå
Kenneth Idbrant	ledamot	i tur att avgå
Karl-Axel Edén	ledamot	
Peter Lindgren	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Agneta Jarl, Curt Hagberg, Lars Lundström och Helene Kaspersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Revisorer har under året varit Per-Åke Wastesson med Åsa Hess som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Agneta Jarl och Curt Hagberg som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Kenneth Idbrant och Petra Bruun som suppleanter.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Påbörjad installation av nyckel/låssystem i fastigheten	1 272 234 kr
Nya trädgårdsmöbler	54 371 kr
Målning av samtliga trapphus	590 281 kr
Nya tvättmaskiner, ny torktumlare	166 851 kr
Utbyte av virke, målning av staket, nya grindar	165 000 kr
Målning av sockel hela fastigheten	38 750 kr

Rökluckor har bytts ut i trapphus, uppfräschning av innergården (målning av samtliga staket, inklusive utbyte och målning av altanstaket, förnyelse av växtbeståndet och utbyte av möbleman). Rutiner för brand- och skyddsronder har upprättats, samt kompletterat med utrymningsskyltar i källarplan.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har nio bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 156 (155). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020 enligt styrelsebeslut.

Under år 2020 kommer bytet av nyckel/låssystemet att slutföras samt en fortsatt uppfräschning av växter på innergården.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping
Org.nr 716402-8305

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	5 144 008	91 547	5 806 962	7 405 882	1 858 861	20 307 259
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				1 858 861	-1 858 861	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			356 000	-356 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			-960 882	960 882		0
Årets resultat					643 257	643 257
Belopp vid						
årets utgång	5 144 008	91 547	5 202 080	9 869 624	643 257	20 950 516

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 869 624
Årets resultat	643 257
Summa till stämmans förfogande	10 512 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	10 512 881
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 557 379	70 118 154
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	729 220	778 940
Inventarier, verktyg och installationer	11	50 293	0
Pågående nyanläggningar	12	1 272 234	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 609 126	70 897 094
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		70 609 626	70 897 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 358	2 000
Avräkningskonto HSB Östra		2 239 831	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	188 927	182 736
Summa kortfristiga fordringar		2 438 116	184 736
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	9 100 000	9 400 000
Summa kortfristiga placeringar		9 100 000	9 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	0	1 819 134
Summa kassa och bank		0	1 819 134
Summa omsättningstillgångar		11 538 116	11 403 870
SUMMA TILLGÅNGAR		82 147 742	82 301 464

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på olika komponenterna uppgår genomsnittligt till:
Byggnader 1,7 %

Avskrivning på tekniska anläggningar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Avskrivning på inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Avskrivning på trädgårdsmöbler har skett med 9 månader under år 2019.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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.

2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter	6 996 660	6 996 660
Hyrer	1 111 824	1 069 709
Hysesbortfall	-1 095	-720
El ej moms	48 853	52 800
El moms	3	27
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	264 480	0
Övriga intäkter	18 390	19 620
Summa nettoomsättning	8 439 115	8 138 096

3 Övriga rörelseintäkter

2019

2018

Överlåtelseavgift	13 000	6 828
Pantförskrivningsavgift	6 905	8 120
Bonus HSB	46 690	4 955
Återbäring från försäkringsbolag	0	9 385
Övriga rörelseintäkter	700	13 825
Ersättning från försäkringsbolag	202 608	2 491
Övriga rörelseintäkter	269 903	45 604

cc

8 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Förlust vid avyttring byggnad	0	135 429
Summa övriga rörelsekostnader	0	135 429

9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 459 242	88 082 416
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets investering byggnader	0	5 779 962
Årets försäljning/utrangering	0	-1 403 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 459 242	97 459 242

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-23 365 340	-23 235 680
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	1 267 707
Årets avskrivningar	-1 560 775	-1 397 367
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 926 115	-23 365 340

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan

Ingående nedskrivningar	-3 975 748	-4 000 000
Återförd nedskrivning utrangering	0	24 252
Utgående nedskrivning	-3 975 748	-3 975 748

Utgående redovisat värde	68 557 379	70 118 154
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	4 989 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	3 955 000
Totalt taxeringsvärde	152 800 000	101 344 000

Fastighetsbeteckning: Kv Äpplet 9 

13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring		93 920	89 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 645	5 052
Förutbetald Kabel-TV och bredband		88 362	88 306
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 927	182 736
15 Övriga kortfristiga placeringar		2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB		9 100 000	9 400 000
Summa kortfristiga placeringar		9 100 000	9 400 000
16 Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		0	1 819 134
Summa kassa och bank		0	1 819 134
17 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	31 493 569	31 874 037
Stadshypotek AB	0,87 2021-06-30	14 261 784	14 575 232
Stadshypotek AB	0,89 2020-06-30	13 337 232	13 652 336
		59 092 585	60 101 605
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 009 023	1 009 024
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		13 022 128	14 261 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		45 061 434	44 830 797
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 036 092	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		54 047 470	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		88 034 000	88 034 000
Summa ställda säkerheter		88 034 000	88 034 000

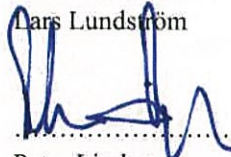
21 Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Föreningsavgäld	230 800	346 400

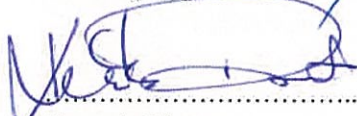
Norrköping 2020-03-02


Agneta Jarl


Lars Lundström

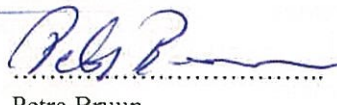

Curt Hagberg


Peter Lindgren


Kenneth Idbrant

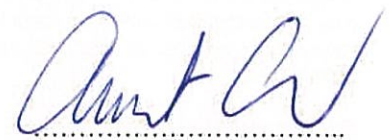

Helene Kaspersson


Karl-Axel Edén


Petra Bruun

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06


Per-Åke Wastesson
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Norrköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

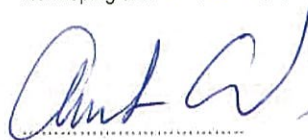
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 6/3 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Åke Wastesson

Av föreningen vald revisor



Valberedningens förslag till årsstämma 2020

§15 Valberedningen föreslår två (2) inkomstbasbelopp som arvode till styrelsen att fördela inom sig.
Valberedningen föreslår 5 000 kr som arvode till revisor. I de fall revisorssuppleanten träder i tjänst utgår arvode med 2 500 kr.
Styrelsen föreslår 2 500 kr som arvode till vardera ledamoten i valberedningen.

§16 Valberedningen föreslår oförändrat antal styrelseledamöter

§17 Valberedningen föreslår följande som styrelseledamöter på 2 år

Curt Hagberg Omval

Kenneth Idbrant Omval

Per-Åke Wastesson Nyval

Magnus Hägg Nyval

Valberedningen föreslår till ordförande i styrelsen på 1 år

Agneta Jarl

§19 Valberedningen föreslår att antal revisor ska vara 1

Valberedningen föreslår att antal revisorssuppleanter ska vara 1

§20 Valberedningen föreslår till revisor

Johan Nilsson Nyval 1år

Valberedning föreslår till revisorssuppleant

Jukka Kenttämää Nyval 1 år

§23 Valberedningen föreslår till fullmäktige på HSB Östra årsstämma

Ordinarie Agneta Jarl

Curt Hagberg

Suppleant Lars Lundström

Per-Åke Wastesson

Norrköping i mars 2020

Valberedningen HSB Brf Äpplet i Norrköping

Lorena Jakobsson Elsa Carmona

Norrköping, den 14 januari, 2019

Motion till årsstämman:

Individuell elnätning

Härmed föreslår jag att stämman beslutar:

- a) att ge styrelsen i uppdrag att undersöka fördelar och kostnader med att fördela den rörliga del av föreningens gemensamma elräkning som hänför från icke gemensam konsumtion mellan medlemmarna i proportion till varje lägenhets förbrukning, och
- b) att anskaffa ett för ändamålet lämpligt betalsystem, om kostnaderna anses rimliga.

Bland fördelarna med att betala elektriciteten i proportion till förbrukning hör att effektiv användning av elektricitet premieras och att, eventuellt, extravagant användning ekonomiskt blir individens ansvar. Nyttan därav borde vara tvåfaldig:

1. Minskad boendekostnad.
2. Mindre miljöpåverkan.

Den andra punkten skulle hjälpa oss att leva upp till HSB:s klimatavtal, där vi har förbundit oss att sänka våra utsläpp av koldioxid ekvivalenter.

Christopher Mollen

lgk69, 0707753012, chris.mollen@gmail.com