

Årsredovisning 2015

Brf Äppelträdet NM 94-96



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Bilaga:

Revisionsberättelse

Kassaflödesanalys

Allmänna uppgifter om Brf Äppelträdet NM 94-96

Kontaktinformation

Postadress: Norr Mälarstrand 94 BV, 112 35 Stockholm

Mail: styrelsen@appeltraedet.org

www.appeltraedet.org

Föreningens ekonomiska redovisning hanteras av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 08-522 18 242 (kundtjänst)

Mail: backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2015

Föreningens verksamhet

Vid ordinarie föreningsstämma 2015-04-09 valdes ny styrelse, som därefter konstituerade sig enligt följande

Per Olof Sjöstedt	ordf.
Nina Ebkar	vice ordf.
Ken Lundberg	kassör
Kristina Torell	sekr. (avflyttad i mars 2016)
Ingegärd Gustafsson	ledamot
Thomas Liljeroth	ledamot
Rikard Frenkel	suppleant
William Holmström	suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, enligt intern styrelseinstruktion.

Till revisorer för räkenskapsåret 2015 valdes Joakim Mattson (ordinarie revisor) och Jörgen Götehed (revisorssuppleant), båda vid BoRevision i Sverige AB. Till internrevisorer valdes Laila Molander (ordinarie) och Bertil Ekholm (suppleant).

Till valberedning valdes:

Anders Sahlén (sammankallande)
Lars Molander
Ruth Nordström

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 120. Under året har 18 medlemmar antagits och 11 beviljats utträde. Medlemsantalet vid årets slut uppgick således till 127.

8 överlåtelse och 2 upplåtelse av tidigare hyresrätter ägde rum under året. Genomsnittligt pris för de 10 transaktionerna uppgick till 82,7 kkr/m² (2014: 8 överlåtelse och 1 upplåtelse; 64,4 kkr/m²). Föreningen hade vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras med f n 443 kr.

Händelser under räkenskapsåret

Vårt fokus på att reducera utgiftsnivån för fastighetens drift och underhåll samt administration har givit mycket goda resultat. I slutet av 2013 genomfördes en rad åtgärder, syftande till både energiåtervinning och minskad energianvändning. I början av 2014 beslöt styrelsen i tillägg att låta rutinmässig löpande tillsyn, funktionskontroll och till viss del även fastighetsskötsel och enklare reparationer övergå i föreningens egen regi. Tillsammans har åtgärderna sänkt nivån på de årliga löpande driftutgifterna med i genomsnitt 70 kr/m² under 2014-15, jämfört med åren 2010-13, vilket motsvarar en utgiftsminskning med omkring 450 kkr/år. Ytterst få jämförbara fastigheter (med avseende på byggnadsår och arkitektur) kan uppvisa en lika låg nivå för löpande driftutgifter som vår fastighet: 280 kr/m² i genomsnitt under 2014-15. Till detta utmärkta resultat bidrar även ett redan tidigare etablerat medlemsengagemang för bl a trädgårdsskötsel.

Större delen av utgiftsreduktionen kan dock tillskrivas energiprojekten. Fastighetens normalårsjusterade inköp av energi uppgick under 2014-15 till i genomsnitt 98 kWh/m² och år, en sänkning med 43,4% jämfört med perioden 2010-12. Värmepumpen har under 2014-15 svarat för 50,7% av värmebehovet, inklusive varmvatten.

Föreningslånen amorterades under året med 1 Mkr, men var vid årets utgång fortfarande relativt höga. Skuldkvoten (föreningskulden/årets intäkter) uppgick till 8,69, även det relativt högt. Ett beslut i samband med ombildningen 2010

att binda räntan för ett av våra lån till 4,19% i 6 år har dessutom starkt begränsat föreningens möjligheter att dra full nytta av de låga marknadsräntorna under senare år. Vår genomsnittsränta har visserligen sjunkit en aning, men har till följd av detta bundna lån tyvärr varit onödigt hög. Som ett resultat av dessa förutsättningar konsumerades hela 25,6% av våra intäkter av ränteutgifter 2015, även det något lägre än tidigare år, men mycket högt vid en jämförelse med andra jämförbara bostadsrättsföreningar.

I likhet med tidigare år är föreningens i särklass största utgiftspost följaktligen ränteutgifter till SEB. De största kostnaderna därefter är fjärrvärme (Fortum Värme), elenergi (Vattenfall/Ellevio), skatt, vatten (Stockholm Vatten), ekonomisk redovisning (Deloitte) och bredband (Ownit). Till skillnad från tidigare år har 2015 inte bjudit på några negativa överraskningar i form av oplanerat underhåll. Inte heller har något planerat underhåll genomförts. Däremot belastas resultatet av en extraordinär utgiftspost i form av mäklararvodet för två upplåtelse.

Föreningens resultat för år 2015 är -245 kkr, det bästa hittills i föreningens historia, men fortfarande negativt. Resultatet före avskrivningar (det löpande kassaflödet) uppgick 2015 till 1,581 Mkr, det högsta hittills.

För att täcka det långsiktiga planerbara framtida fastighetsunderhållet (möjliga framtida investeringar i fastighetsförbättringar oräknade), bedöms det att ett årligt kassaflöde från den löpande verksamheten om ca 1,2 Mkr vara nödvändigt och tillräckligt. I takt med att planerade åtgärder realiserar och kostnaderna för återstående insatser blir tydligare, kan bedömningen av storleken på det nödvändiga kassaflödet komma att modifieras. Utgångspunkten är dock att ett kassaflöde om 1,2 Mkr är en lämplig nivå även på lite längre sikt, varför 2015 års löpande kassaflöde framstår som betryggande.

Man måste dock hålla i minnet att en stor del av de höga kassaflödena under 2014-15 utgör avkastning från investeringarna i våra energiprojekt. Under 2015 kan dessa besparingar beräknas till 441 kkr (2014: 373 kkr). Detta kassaflöde, sammanlagt 814 kkr under 2014-15, är ju inte avsett för planerat framtida underhåll, utan är tänkt att utnyttjas för att återbetala den investering om 2,8 Mkr som bidragit till att skapa kassaflödet i fråga, dvs det är avsett att amortera föreningslånen. Det kan i detta sammanhang också noteras att de investeringar i energiåtgärder som gjordes 2013 givit en payback om 14,5%/år under 2014-15. Detta resultat ligger mycket nära den ursprungliga projektkalkyl som låg till grund för investeringsbeslutet. Exklusive bidraget från energiprojekten uppgår det löpande kassaflödet således till ca 1140 kkr, vilket sammanfaller nägorlunda väl med vårt uppskattade långsiktiga underhållsbehov.

Sammanfattningsvis har 2015 - tack vare synnerligen låga driftutgifter - gjort det möjligt att - trots relativt höga ränteutgifter - uppnå det löpande kassaflöde som krävs för att möta fastighetens framtida underhåll, samtidigt som brf-avgiften legat på en nivå något lägre än genomsnittet.

Händelser efter verksamhetsåret

Flera av fastighetens fönster har varit i mindre bra skick. Vi har efter grundligt övervägande av flera alternativ beslutat ge våra fönster en klassisk trärenovering och efter noggrann utvärdering kontrakterat Träfönsterspecialisten AB för att utföra detta arbete under 2016. Arbetet inleddes direkt efter nyåret 2015/16. Ur kostnadssynpunkt är detta föreningens hittills största underhållsprojekt och det kommer förhoppningsvis att förbli så under åtskilliga år framåt. I samband med renoveringen förses fönstren med lågemissionsglas (s k energiglas), vilket höjer den termiska komforten inomhus och förbättrar fastighetens energiprestanda ytterligare. Sammantaget bör vi därför närma oss en halvering av normalårsjusterad inköpt energi under 2017, jämfört med perioden 2010-12.

Föreningens kassa var vid årets slut mycket hög, vilket främst beror på att två tidigare hyresrätter under året uppläts med bostadsrätt. Det ovan nämnda sexåriga lånet löpte ut först i januari 2016 och amorterades då med 8,6 Mkr samt lades om till rörlig ränta. Tillsammans med den tidigare amorteringen under 2015 har därmed 9,6 Mkr amorterats sedan årsskiftet 2014/15. Föreningslånen uppgår sedan februari 2016 till 30 Mkr, vilket reducerar skuldkvoten 2016 till en betydligt lägre, ehuru fortfarande relativt hög nivå. Lägre föreningslån i kombination med lägre genomsnittsränta kommer att leda till väsentligt lägre ränteutgifter under 2016. Räntetäckningsgraden (löpande kassaflöde före ränteutgifter dividerat med ränteutgifterna) ökar därmed till en mycket hög nivå, vilket underlättar styrelsens beslut att framgent hålla en högre andel av lånen rörliga.

Vi förväntar oss alltså ett avsevärt starkare kassaflöde under 2016. För att återställa balansen mellan ackumulerat kassaflöde å ena sidan och genomförda och planerade underhållsåtgärder å den andra, krävs också ytterligare några år

med ett mycket starkt kassaflöde. Orsaken till det är att det ackumulerade kassaflödet under 2010-11 inte bara var lågt, utan negativt (-273 kkr), vilket framgår av flerårsöversikten nedan. Oaktat detta konsumerades under samma period 2 Mkr för planerat underhåll, främst av altanerna, vilket resulterade i ett saldo för framtida underhåll om -2,3 Mkr i slutet av 2011.

Det ackumulerade kassaflödet under de fyra åren 2012-15 har varit relativt starkt, 4,2 Mkr. Av detta är emellertid endast 3,4 Mkr avsett för underhåll, efter att energiprojektets bidrag om 0,8 Mkr avräknats för att återbetala investeringen. För hela perioden 2010-15 blir kassaflödet avsett för underhåll därmed endast 3,1 Mkr, varav 2 Mkr alltså förbrukades redan 2010-11. Vid utgången av 2015, inför den omfattande fönsterrenoveringen 2016, uppgick således saldot för underhåll till endast ca 1,1 Mkr. Detta understiger den uppskattade utgiften för fönsterrenoveringen med drygt 2 Mkr.

För de närmaste fem åren förutser vi en renovering av hissarnas drivsystem, styrsystem och hisskorgar. Vi har även entydiga indikationer på att yttertakets kräver en hel del mycket kostsamma underhållsarbeten. Ambitionen att varsamt renovera entréer, portar och vindfång samt återställa en mer tidstypisk utformning av dessa kvarstår, men detta projekt verkställs först när det står klart att kassaflödet inte behöver tas i anspråk för mer fundamentala underhållsåtgärder.

Den största utmaningen under de närmaste åren blir därför att upprätthålla ett tillräckligt högt kassaflöde för att först täcka hela fönsterrenoveringen (vilket alltså kräver drygt 2 Mkr) och därefter täcka även renoveringen av hissar och tak (ca 4 Mkr), helst innan de respektive åtgärderna behöver genomföras och inte i efterhand. En bättre finansiell disciplin under föreningens båda första verksamhetsår hade gjort denna uppgift avsevärt enklare. Vi hade då också till fullo kunnat utnyttja likviditetstillskotten från de upplåtelse som ägde rum under åren 2010-11 till amortering och inte tvingats använda dem för att finansiera reguljärt, planerat underhåll.

Målet är alltså att snarast återställa ett positivt underhållssaldo, av en med avseende på förestående underhållsbehov lämplig storlek, samt därefter undvika att saldot återigen tillåts bli negativt. Detta kräver ett löpande kassaflöde för framtida underhåll som överstiger 1,2 Mkr/år i åtminstone fem år. Det är dessutom troligt att ytterligare lönsamma investeringar kommer att identifieras på några års sikt. Det är därför välbetänkt att ha en viss beredskap för att - åtminstone delvis - kunna finansiera även dessa ur ett löpande kassaflöde.

Flerårsöversikt

Nyckeltal ¹⁾	2015	2014	2013	2012	2011	2010 ²⁾
Nettoomsättning, kkr	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Resultat efter finansiella poster, kkr	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Soliditet, %	84,2	83,2	80,4	80,0	80,1	78,3
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	623	602	602	577	577	549
Löpande drift- och förvaltning, kr/m ²	271	290	337	326	362	377
Ränteutgifter, kr/m ²	179	205	237	257	255	271
Kassaflöde från löpande verksamhet, kkr	1581	1247	760	579	235	- 508
Långfristiga lån vid årets slut, kr/m ²	6075	6233	7266	7511	7511	7826

- 1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m², utom för årsavgift
- 2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 6 558 141
Årets resultat	<u>- 244 735</u>
	- 6 802 876

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	518 892
I ny räkning överföres	<u>- 7 321 768</u>
	- 6 802 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 430 827	4 390 919
Övriga rörelseintäkter		4 397	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>4 435 224</u>	<u>4 390 919</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 352 202	-1 551 184
Övriga externa kostnader	3	-296 279	-226 054
Personalkostnader	4	-69 142	-63 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 825 384	-1 825 384
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 543 007</u>	<u>-3 666 612</u>
Rörelseresultat		892 217	724 307
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		77	6 553
Räntekostnader		-1 137 029	-1 312 645
Summa finansiella poster		<u>-1 136 952</u>	<u>-1 306 092</u>
Resultat efter finansiella poster		-244 735	-581 785
Årets resultat		-244 735	-581 785



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	233 825 727	235 074 419
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 721 807	2 298 499
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>235 547 534</u>	<u>237 372 918</u>
Summa anläggningstillgångar		235 547 534	237 372 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9 465
Aktuell skattefordran		2 933	4 987
Övriga fordringar		19 134	13 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 071	57 184
Summa kortfristiga fordringar		<u>76 138</u>	<u>84 819</u>
Kassa och bank		12 778 758	906 741
Summa omsättningstillgångar		12 854 896	991 560
SUMMA TILLGÅNGAR		248 402 430	238 364 478

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 675 847	202 425 847
Yttre fond		2 403 318	1 884 426
Summa bundet eget kapital		<u>216 079 165</u>	<u>204 310 273</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 558 141	-5 457 464
Årets resultat		-244 735	-581 785
Summa ansamlad förlust		<u>-6 802 876</u>	<u>-6 039 249</u>
Summa eget kapital		<u>209 276 289</u>	<u>198 271 024</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>30 000 000</u>	<u>39 554 650</u>
Summa långfristiga skulder		30 000 000	39 554 650
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		8 554 650	0
Leverantörsskulder		47 956	28 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>523 535</u>	<u>509 983</u>
Summa kortfristiga skulder		9 126 141	538 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 402 430	238 364 478
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>49 663 950</u>	<u>49 663 950</u>
		49 663 950	49 663 950
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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.

Byggnad 1 %

Markanläggning 5 %

Fastighetsförbättringar 10 % och 5 %

Installationer 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 735 626	3 519 360
	Hyresintäkter bostäder	260 538	399 487
	Hyresintäkter lokaler	196 260	184 019
	Hyresintäkter parkeringsplatser	216 600	218 160
	Övriga intäkter	21 803	69 893
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 430 827	4 390 919

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Städ	65 250	69 908
	Reparation/underhåll	151 802	254 569
	Fastighetsel *	206 350	249 669
	Fjärrvärme	438 129	520 330
	Vatten	91 297	81 442
	Fastighetsskatt/avgift	107 837	105 786
	Fastighetsförsäkring	67 330	64 101
	Sophämtning	33 454	36 011
	Kabel-TV och bredbandskostnader	84 323	100 532
	Övriga driftkostnader	106 430	68 836
	Summa driftkostnader	1 352 202	1 551 184

*20 850 kronor för fastighetsel 2014, avser 2013 men togs inte upp i bokslutet 2013

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	98 538	93 752
	Revision	20 625	21 375
	Försäljningskostnader	151 875	78 395
	Övriga externa kostnader	25 241	32 532
	Summa övriga externa kostnader	296 279	226 054

Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	53 500	49 500
	Sociala avgifter	15 642	14 490
	Summa personalkostnader	69 142	63 990



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	240 958 677	240 975 430
	Omklassificering	0	-16 753
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 958 677	240 958 677
	Ingående avskrivningar	-5 884 258	-4 635 566
	Årets avskrivningar	-1 248 692	-1 248 692
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 132 950	-5 884 258
	Utgående redovisat värde	233 825 727	235 074 419
	Redovisat värde byggnader	104 780 120	106 015 214
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	237 017	250 615
	Redovisat värde mark	128 808 590	128 808 590
	Summa redovisat värde	233 825 727	235 074 419
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	172 964 000	172 964 000
	varav byggnader:	75 964 000	75 964 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 883 458	2 883 458
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 883 458	2 883 458
	Ingående avskrivningar	-584 959	-8 267
	Årets avskrivningar	-576 692	-576 692
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 651	-584 959
	Utgående redovisat värde	1 721 807	2 298 499

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	9 362	8 899
	Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	21 373	25 127
	Övriga förutbetalda kostnader	23 336	23 158
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 071	57 184

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	194 249 809	8 176 038	1 884 426	-5 457 464	-581 785
Årets inbetalda insatser	4 855 023	6 394 977			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-1 100 677	581 785
Avsättn. till yttre fond			518 892		
Årets förlust					-244 735
Belopp vid årets utgång	199 104 832	14 571 015	2 403 318	-6 558 141	-244 735

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Lån i SEB (amorteringsfritt)	30 000 000	39 554 650
	Summa långfristiga skulder	30 000 000	39 554 650

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2020-01-28	1,48		8 000 000
SEB	2018-01-28	2,85		10 000 000
SEB	2016-01-28	4,19	8 554 650	16 554 650
SEB	2017-01-28	0,54		4 000 000
Summa			8 554 650	38 554 650
Avgår kortfristig del				8 554 650
Summa långfristiga skulder				30 000 000



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	331 305	283 987
	Upplupen fjärrvärmekostnad	59 740	84 771
	Upplupen räntekostnad	10 671	12 660
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	76 000	76 000
	Övriga upplupna kostnader	45 819	52 565
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 535	509 983

Stockholm 2016-03-18

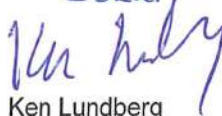


Per Olof Sjöstedt



Nina Ekbar

Ekbar



Ken Lundberg



Ingegärd Gustafsson



Thomas Liljeroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2016.



Joakim Mattson
Revisor BoRevision Sverige AB



Laila Molander
Förtroendevald revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	892 217	724 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 825 384	1 825 384
Erhållen ränta mm	77	6 553
Erlagd ränta	-1 137 029	-1 312 645
Betald inkomstskatt	0	3 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 580 649	1 246 900
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 465	-8 162
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 839	-17 622
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	19 135	11 879
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	15 607	-586 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 622 017	646 293
Investeringsverksamheten		
Minskning av markanläggningar	0	16 753
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	16 753
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 250 000	5 620 000
Amortering lån	-1 000 000	-6 554 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 250 000	-934 650
Förändring av likvida medel	11 872 017	-271 604
Likvida medel vid årets början	906 741	1 178 345
Likvida medel vid årets slut	12 778 758	906 741

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelträdet NM 94-96, org.nr. 769603-9648

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelträdet NM 94-96 för räkenskapsår 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 revisionsred. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Brf Äppelträdet NM 94-96 för räkenskapsår 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 revisionsred 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

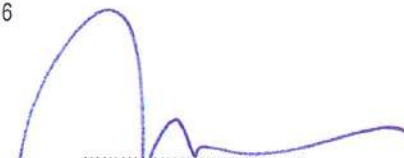
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/13 2016



Laila Molander

Av föreningen vald
revisor



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Revisor

Allmänna uppgifter om Brf Äppelträdet NM 94-96.

Allmänt om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i huset upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades i februari 1999 och köpte fastigheten av stiftelsen Stockholms Sjukhem i februari 2010. Föreningen är äkta.

Postadress:	Norr Mälarstrand 94 bv 112 35 Stockholm
Bostadsadresser:	Norr Mälarstrand 94 och 96 112 35 Stockholm
Fakturaadress:	Brf Äppelträdet c/o Deloitte Ref 31401 Box 415 831 26 Östersund
Bankgiro:	497-5140
Plusgirokonto:	79 58 66 – 3
Swish-konto:	1232494177
Föreningens org. nr.:	769603-9648
Hemsida:	www.appeltradet.org
Styrelsens e-mail:	styrelsen@appeltradet.org

Allmänt om fastigheten

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Fröfén, en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige. Fastighetens beteckning är System 8. Tomten ägs av föreningen och har arealen 2503 m². Värdeår är 1990.

På föreningens mark finns bl a 19 parkeringsplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt kärl för föreningens hushållssopor.

Lägenheter, lokaler och areor

Föreningen har 79 lägenheter. Två av dessa är sammanslagna, varför antalet i praktiken är 78. 77 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 2 är hyresrätter. Bostadsarean är totalt 6202 m², fördelad på 8 våningsplan. Areorna är inte kontrollmätta av föreningen, utan uppgifter från tidigare fastighetsägare användes som bas vid ombildningen 2010 och därmed för andelstal, månadsavgifter och hyror.

I källarplanet finns även två lokaler om tillsammans 144 m², varav en är uthyrd och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster. Källaren rymmer även två bokningsbara tvättstugor,

cykeLFörråd, barnvagnsförråd och individuella källarförråd. Vindsutrymmen saknas, men på taket finns två terrasser.

Fastighetsunderhåll och investeringar

Fastigheten genomgick under åren 2003-2004 en omfattande renovering, som bl a inkluderade:

- Fasadrenovering, inklusive målning
- Renovering av balkonger
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar till alla lägenheter
- Byte av avloppsstammar
- Renovering av kök, badrum och WC
- Byte av stigare för eldistribution, inklusive framdragning av jord och byte till jordade uttag
- Montering av nya källarförråd av stål
- Renovering och tätning av rökkanaler

2005	Målning av trapphus
2006	Byte av fläktar för frånluftsventilation
2007	Modernisering av undercentralen för fjärrvärme (inkl byte av värmeväxlare)
2008	OVK med godkänt resultat
2009	Energideklaration

I föreningens regi har efter ombildningen 2010 följande större arbeten utförts:

2010-2011	Renovering av takterrasser
2012	Dränering och nytt tätskikt efter en vattenläcka i husgrunden mot norr
2013	Installation av bredband (TP-kabel cat 6) till lägenheterna. Nätet ägs av föreningen, driftas f n av Ownit och är anslutet till Stokabs fibernät. Installation av frånluftsvärmepump med 2 återvinningsbatterier. Installation av termostater på samtliga radiatorer. Tilläggsisolering med lösull under yttertaket. OVK med godkänt resultat
2014	Reparation av en mindre del av fasaden mot väst efter vatteninträngning från taket med påföljande frostsprängning Brandskyddskontroll (se nedan)
2016	Fönsterrenovering, inklusive byte till lågmissionsglas för sänkt U-värde och förbättrad värmekomfort

Under de närmaste åren planeras följande större åtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast uppgraderades 1990 (styrsystem, hisskorgar och eventuellt även drivutrustning.)
- Yttertaket är från 1939 och består av kopparplåt. Vid besiktning har flera svagheter identifierats, bl a till följd av felaktiga montage vid vissa äldre takarbeten. Likaså kan skyddsutrustning vid takarbeten komma att behöva monteras. Sammantaget kommer betydande arbeten att krävas.
- Portar och entrepartier behöver en varsam upprustning och nuvarande dörrar i aluminium kommer att bytas till portar av trä i ursprunglig stil.

Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och är alltså sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier för att tillvarata frånluftsvärmen. Ombyggnader i lägenheten som innebär förändringar av befintlig frånluftsinstitution, inklusive ny placering av kök, kräver alltid en oberoende expertutredning och ett särskilt tillstånd från styrelsen innan ombyggnad påbörjas. Tillstånd för sådan ombyggnad kan således inte påräknas med automatik. Egna evakuerande köksfläktar (d v s med separat inbyggd eldriven fläkt) får aldrig anslutas till ventilationssystemet. Endast passiva spiskåpor får monteras.

Radon

Radonmätning i ett urval av lägenheterna genomfördes under vintern 2014-15. Samtliga mätvärden låg under halva gränsvärdet (som är 200 Bq/m³) och medelvärdet blev 67 Bq/m³.

Energi och vatten

Fastighetens uppvärmda yta, $A_{temp} = 7120 \text{ m}^2$. Normalårskorrigerad energianvändning (inköpt fjärrvärme och elenergi) åren 2010-12 var 173 kWh/m² A_{temp} med Fortums normalår som bas. Som resultat av ovan nämnda investeringar för energibesparing har den normalårskorrigerade energianvändningen (inköpt fjärrvärme och elenergi) under 2014-2015 reducerats till 98 kWh/m².

Nu gällande krav för nybyggnation (BBR 22) innebär högst 80 kWh/m², vilket motsvarar Boverkets energiklass C (60-80 kWh/m²). Vår specifika energianvändning motsvarar klass D (80-108 kWh/m²). Lågemissionsglas kommer att reducera energianvändningen ytterligare något före hösten 2017. Det kommer att föra oss något närmare nybyggnadskravet, dock ej under 80 kWh/m².

Individuell mätning av värme och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i brf-avgiften. Husets radiatorer tillhör föreningen och får inte avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

Bredband, TV

Månadskostnaden för bredband i basversion (100 Mbps) absorberas för närvarande av föreningen. Se i övrigt www.ownit.se beträffande aktuellt kanalutbud, högre hastigheter, IP-telefoni mm. Föreningen tillhandahåller tills vidare även basutbudet av TV-kanaler från ComHem via äldre koaxialkablar. Avtalet med ComHem kommer sannolikt att upphöra, vilket bör beaktas vid val av leverantör av bredbandstjänster.

Brandskydd

Våren 2014 genomfördes en reguljär brandskyddskontroll initierad av kommunen enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). Två anmärkningar berör flera av de lägenheter som har öppna eldstäder: 1) Att ha en trähylla infälld i väggen direkt ovanför öppna spisen bedömdes olämpligt, då det inte kan uteslutas att denna fattar eld. 2) Avståndet från eldhärdens centrum till brännbart material (d v s parkettgolvet) skall enligt nu gällande byggnormer uppgå till minst 1,0 m, vilket i regel inte är fallet i vår fastighet. Då ingen av dessa anmärkningar resulterade i ett föreläggande, har föreningen inte för avsikt att åtgärda bristerna. Däremot uppmanar styrelsen samtliga medlemmar som använder eldstaden att iaktta stor försiktighet och alltid använda ett stående gnistskydd.

Observera även att en bostadsrättsinnehavare ansvarar för att brandvarnare finns i lägenheten och fungerar.

Försäkring

Från och med 2016-02-01 är fastigheten försäkrad hos Moderna försäkringar. Liksom tidigare är det sk sk brf-tillägget inkluderat i föreningens försäkring och behöver alltså inte tecknas individuellt.

Kontaktdata till Moderna Försäkringar är:

Moderna Försäkringar
Företag & Industri
FE 380
106 56 Stockholm
Tel inom Sverige: 0200-212120 (dygnet runt)
Tel från utlandet: +46 8 562 067 37 (dygnet runt)
E-post: foretagsskador@modernaforsakringar.se

Skadeanmälan och viktig produktinformation finns på Moderna, www.modernaforsakringar.se

Brf-avgift

Brf-avgiften uppgår från och med 1 januari 2015 till 623 kronor/m² och år. Brf-avgiften förändras i normalfallet vid årsskiftet och beslut därom fattas i slutet av året, i samband med budgetarbetet för kommande år.

Övrigt

Föreningen anordnar två årliga städdagar, en under hösten och en under våren. Medlemmar som inte av något skäl är förhindrade därtill, förväntas delta i dessa aktiviteter. Styrelsen uppmuntrar även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivning i gott skick och därmed hålla driftskostnaderna låga.

Dokumentation

- Föreningens ekonomi framgår av årsredovisningen.
- Överlåtelser, medlemskap mm regleras av stadgarna.
- Föreningens styrelse har därutöver utfärdat särskilda ordningsregler.
- Föreningens styrelse har även utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. Boverkets byggregler (BBR) skall följas och avvikelser från dessa kräver skriftligt tillstånd från styrelsen.
- Stadgar, ordningsregler och riktlinjer för renoveringar finns tillgängliga på föreningens hemsida. De utgör sammantaget ett bindande regelverk för medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. En förutsättning för styrelsens godkännande av ny medlem är att denne tagit del av och accepterat detta regelverk.

Uppdaterad 2016-03-22