

ÅRSREDOVISNING 2017

BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

ORG.NR 769603-9648

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11
Bilagor:	
Revisionsberättelse	
Allmän information om föreningen och fakta om fastigheten System 8	



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-23 och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska planen registrerades 2009-12-03 och fastigheten förvärvades av stiftelsen Stockholms Sjukhem 2010-02-10. Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-15. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 125. Under året har åtta överlåtelser ägt rum, varvid 14 medlemmar avgått och 17 tillkommit. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är således 128. Föreningen hade vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av ett prisbasbelopp. För andrahandsuthyrning, som alltid kräver styrelsens godkännande, är avgiften 10% av ett prisbasbelopp per år, vilken uttas med 1/12 per påbörjad månad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-03-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/Ordf
Nina Ebkar	ledamot/Vice ordf.
Suvi Lauttamäki	ledamot/Sekr.
Ken Lundberg	ledamot/Kassör
Tomas Liljeroth	ledamot
Ingegärd Gustafsson	ledamot
David Selfors	suppleant
Lotta Svenléén	suppleant

Till ny valberedning utsågs Peter Vahlberg, Åsa Jonmarker och Ingegärd Nydevik, varav den förstnämnde är sammankallande. Ingegärd Nydevik lämnade under hösten 2017 föreningen.

Till revisorer för räkenskapsåret 2017 valdes Anne Ask (ordinarie revisor) och Per Haldén (suppleant).

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 9 st. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. De totala intäkterna har ökat något, huvudsakligen till följd av höjda avgifter för p-platser, i sin tur föranledda av höjda p-avgifter på stadens mark.

Under 2017 amorterades 1 mkr på ett av föreningens lån. Tillsammans med en något lägre snittränta än under föregående år sjönk därför ränteutgifterna till sin lägsta nivå någonsin. Även energiutgifterna minskade något jämfört med 2016, dels till följd av relativt milda vintermånader,

men också som ett resultat av energiglasningen som genomfördes under 2016. Den senare har resulterat i minskade värmeförluster om ca 6%, för ett normalår, samtidigt som lägenheterna fått en både jämnare och något högre innetemperatur. Värmepumpen svarade under 2017 för 52% av tillförd värmeenergi. Totalt har 3,5 mkr investerats i energirelaterade åtgärder sedan 2013 (inklusive energiglasningen 2016). I slutet av 2017 hade 49% av dessa investeringar återbetalats, vilket överensstämmer väl med de antaganden som låg till grund för investeringsbesluten. Övriga driftutgifter ökade något, även efter att de vattenskador som ersatts av vår försäkring borträknats. De totala driftutgifterna ökade ändå inte, utan har, liksom den totala utgiftsnivån, nått sin lägsta nivå någonsin. Fjärrvärmeinköpen förblir vår största utgiftspost och energiinköpen svarar för 40% av de totala drift- och förvaltningskostnaderna.

Högre intäkter och lägre utgifter innebär att det löpande kassaflödet har ökat ytterligare, trots det exceptionellt starka resultatet 2016. Det är mycket positivt, då huvuddelen av de närmaste 2-3 årens planerade underhållsåtgärder i form av hissar och entrépartier därmed i praktiken redan är fullt finansierade genom eget kassaflöde. Inga planerade, större underhållsarbeten har utförts under 2017. Däremot drabbades föreningen återigen av flera kostnadskrävande och tålamodsprövande fuktskador. Ingen avgiftshöjning planeras under 2018.

Enligt stadgarna skall medel till det planerade framtida underhållet årligen avsättas till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Då taxeringsvärdet höjdes 2016, ökade även den stadgeenliga avsättningen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Det faktiska behovet av underhåll bestäms dock varken av taxeringsvärdet eller av stadgarna, utan av vår underhållsplan. Detta förhållande uppmärksammas i den utredning, SOU 2017:31 "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden", som i början av 2017 överlämnades till regeringen. Den föreslår flera förändringar i syfte att ge en läsare av en årsredovisning en "mer rättvisande bild" av en brf:s ekonomiska status. Även om utredningen ifråga ännu inte förändrat bokföringsreglerna, eller ens hunnit bli en proposition till Riksdagen, så finner styrelsen utredarens förslag ändamålsenliga och har därför i någon mån försökt tillmötesgå utredarens intentioner. Bland förslagen återfinns sålunda krav på att en långsiktig "framtidspan" på 40-60 år måste upprättas, där föreningens framtida kostnader för underhåll och ersättningsinvesteringar identifieras. Kostnaderna för denna plan skall anges i kr/m² och år. Styrelsen har redan sedan flera år arbetat med just en sådan "framtidspan" på 50 år. Den indikerar ett behov av ett årligt löpande kassaflöde om ca 1,3 mkr/år, en nivå som således över tid inte bör understigas. Utredaren önskar även se ytterligare några nyckeltal, utöver de traditionellt förekommande. Dessa har inkluderats i flerårsöversikten.

För att även på ett förenklat sätt svara mot utredarens önskemål att tydliggöra vilka reserveringar som gjorts för ersättningsinvesteringar (d v s för planerat framtida underhåll) och hur stor del av dessa som redan tagits i anspråk, kan sägas att det ackumulerade löpande kassaflödet avsett för planerat framtida underhåll (d v s exklusive avkastningen från investeringarna i olika energibesparande projekt) under hela perioden 2010-17 uppgår till ca 6,7 mkr. Det är alltså ca 3,7 mkr lägre än vår underhållsplan förutsätter för samma period (8x1,3). Av det ackumulerade kassaflödet har ca 5,0 mkr redan tagits i anspråk (för renovering av altaner 2010-11 och fönsterrenovering 2016). Resterande ca 1,7 mkr (6,7-5,0) var således tillgängliga för framtida underhåll i slutet av 2017. Även om vårt löpande kassaflöde under 2016-17 varit mycket högt, så var det särskilt 2010-11 alldeles för lågt, rentav negativt, vilket framgår av flerårsöversikten nedan. Behovet av ett högt kassaflöde för att kompensera detta förhållande kvarstår därför ytterligare en tid. Målet är att det nuvarande underskottet successivt reduceras, för att på längre sikt helt elimineras. Samtidigt uppdateras underhållsplanen regelbundet, vilket kan förändra behovet av kassaflöde.

Flerårsöversikt

Nyckeltal ¹⁾	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010 ²⁾
Nettoomsättning, tkr	4491 ³⁾	4400 ³⁾	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	623	623	623	602	602	577	577	549
Löpande drift- och förvaltning, kr/m ²	269 ³⁾	269 ³⁾	271	290	337	326	362	377
Varav energiutgifter ⁵⁾ , kr/m ²	125	133	116	134	181	184	187	188
Ränteutgifter, kr/m ²	76	85	179	205	237	257	255	271
Resultat efter finansiella poster, tkr	453	320	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Långfristiga lån vid årets slut ⁶⁾ , kr/m ²	4412	4570	6075	6233	7266	7511	7511	7826
Soliditet, %	88,1	87,7	84,2	83,2	80,4	80,0	80,1	78,3
Skuldkvot	6,2	6,6	8,7	9,0	10,5	11,3	11,6	14,2
Löpande kassaflöde, tkr	2309	2152 ⁴⁾	1581	1244	760	579	235 ⁴⁾	- 508 ⁴⁾
Varav för framtida underhåll ⁷⁾ , tkr	1871	1729	1135	868	716	579	235	- 508
Varav från energiprojekt ⁸⁾ , tkr	438	423	446	375	43			

- 1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m², utom för årsavgift
- 2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar
- 3) Nettoomsättning och löpande driftutgifter är beräknade exklusive försäkringsersättningar för vattenskador respektive de motsvarande utgifter som ersatts
- 4) Löpande kassaflöde beräknat exklusive utgifter för altanrenovering mm 2010-11 och fönsterrenovering 2016
- 5) Värdet inkluderar även vatten, som till ¼ används som varmvatten och därmed påverkar energianvändningen. 2017 utgjorde endast energiinköpen 109 kr/m² (87%) av den angivna siffran.
- 6) Långfristiga lån per endast boyta blir 2,3% högre än de angivna värdena.
- 7) Här redovisas den del av kassaflödet som är avsedd för planerat framtida underhåll och eventuell amortering
- 8) Här redovisas den del av kassaflödet som utgör avkastning från investeringar i olika projekt för energibesparing, energireglering och energiåtervinning. Denna del av kassaflödet amorteras tills investeringen är 100% återbetald.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 10 656 445
Årets resultat	<u>+ 452 616</u>
	- 10 203 829

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	- 660 558
I ny räkning överföres	<u>- 10 864 387</u>

Stockholm 2018-02-13

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 464 887	4 399 867
Övriga rörelseintäkter	3	181 131	96 059
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 646 018	4 495 926
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 633 559	-4 553 919
Övriga externa kostnader	5	-153 434	-180 876
Personalkostnader	6	-73 207	-65 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 848 361	-1 830 971
Summa rörelsens kostnader		-3 708 561	-6 631 752
Rörelseresultat		937 457	-2 135 826
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7	133
Räntekostnader		-484 848	-538 427
Summa finansiella poster		-484 841	-538 294
Resultat efter finansiella poster		452 616	-2 674 120
Årets resultat		452 616	-2 674 120

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	231 989 779	233 261 448
Inventarier, verktyg och installationer	8	568 423	1 145 115
Summa materiella anläggningstillgångar		232 558 202	234 406 563
Summa anläggningstillgångar		232 558 202	234 406 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		900	0
Övriga fordringar		37 881	28 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 705	66 782
Summa kortfristiga fordringar		97 486	95 052
Kassa och bank		3 038 983	1 718 202
Summa omsättningstillgångar		3 136 469	1 813 254
SUMMA TILLGÅNGAR		235 694 671	236 219 817

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	213 675 847	213 675 847
Yttre fond	3 582 768	2 922 210
Summa bundet eget kapital	217 258 615	216 598 057
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-10 656 446	-7 321 768
Årets resultat	452 616	-2 674 120
Summa ansamlad förlust	-10 203 830	-9 995 888
Summa eget kapital	207 054 785	206 602 169
Långfristiga skulder	10, 12	
Skulder till kreditinstitut	28 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder	28 000 000	29 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	94 723	50 383
Aktuell skatteskuld	5 075	1 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 540 088	565 903
Summa kortfristiga skulder	639 886	617 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	235 694 671	236 219 817

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	937 457	-2 135 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 848 361	1 830 971
Erhållen ränta mm	7	133
Erlagd ränta	<u>-484 848</u>	<u>-538 427</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 300 977	-843 149
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-900	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 534	-21 846
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	44 340	2 427
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-22 102</u>	<u>46 662</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 320 781	-815 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	<u>0</u>	<u>-690 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-690 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	<u>-1 000 000</u>	<u>-9 554 650</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-9 554 650
Förändring av likvida medel	1 320 781	-11 060 556
Likvida medel vid årets början	<u>1 718 202</u>	<u>12 778 758</u>
Likvida medel vid årets slut	3 038 983	1 718 202

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre 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 %, 5 % och 3,33%.
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 1 315 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	3 788 940	3 787 002
	Hyresintäkter bostäder	181 320	180 146
	Hyresintäkter lokaler	205 434	196 792
	Hyresintäkter parkeringsplatser	261 650	215 714
	Övriga intäkter	27 543	20 213
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 464 887	4 399 867

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övr ersättn och intäkter	26 075	0
	Försäkringsersättningar	155 056	96 059
	Summa övriga rörelseintäkter	181 131	96 059

NOTER

Not 4 Driftkostnader	2017	2016
Städ	46 500	58 339
Reparationer och underhåll	365 396	3 251 063
Fjärrvärme	436 586	496 887
Fastighetsel	254 674	248 286
Vatten	104 178	99 077
Sophämtning	35 912	40 822
Fastighetskatt/avgift	115 845	112 132
Kabel-TV och bredbandskostnader	87 267	87 402
Fastighetsförsäkring	102 726	96 468
Övriga driftkostnader	84 475	63 443
Summa driftkostnader	1 633 559	4 553 919

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	102 567	99 652
Revision	15 775	20 125
Telefon	12 864	10 918
Bankkostnader	6 234	3 485
Konsultarvoden	0	22 181
Övriga externa kostnader	15 994	24 515
Summa övriga externa kostnader	153 434	180 876

Not 6 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvode	56 650	50 800
Sociala kostnader	16 557	15 186
Summa personalkostnader	73 207	65 986

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	241 648 677	240 958 677
Inköp under året	0	690 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 648 677	241 648 677
Ingående avskrivningar	-8 387 229	-7 132 950
Årets avskrivningar	-1 271 669	-1 254 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 658 898	-8 387 229
Utgående redovisat värde	231 989 779	233 261 448
Redovisat värde byggnader	101 065 669	102 162 927
Redovisat värde fastighets och markläggningar	2 115 520	2 289 931
Redovisat värde mark	128 808 590	128 808 590
Summa redovisat värde	231 989 779	233 261 448
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	220 196 000 87 196 000	220 196 000 87 196 000

NOTER

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 883 458	2 883 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 883 458	2 883 458
Ingående avskrivningar	-1 738 343	-1 161 651
Årets avskrivningar	-576 692	-576 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 315 035	-1 738 343
Utgående redovisat värde	568 423	1 145 115

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 669	12 170
Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	19 890	21 424
Övr förutbet kostn o uppl int	26 146	33 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 705	66 782

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Lån i SEB (amorteringsfritt)	28 000 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder	28 000 000	29 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2017-12-31
SEB	2020-01-28	1,48	8 000 000
SEB	2018-01-28	2,85	10 000 000
SEB	2018-01-28	0,72	6 000 000
SEB	2018-01-28	0,69	4 000 000
Summa			28 000 000
Summa långfristiga skulder			28 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	337 080	353 873
Upplupen fjärrvärmekostnad	72 024	69 110
Upplupen räntekostnad	13 186	7 678
Upplupna styrelsearvodet inkl soc avg	83 600	83 600
Övriga upplupna kostnader	34 198	51 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 088	565 903

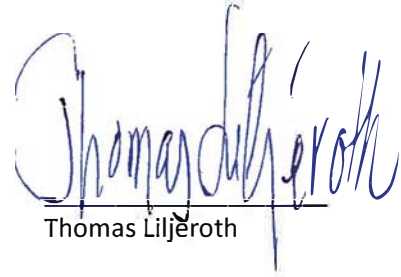
Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	49 663 950	49 663 950
Summa ställda säkerheter	49 663 950	49 663 950

Stockholm 2018-02-15



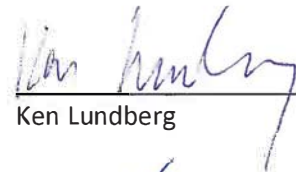
Nina Ebkar



Thomas Liljeroth



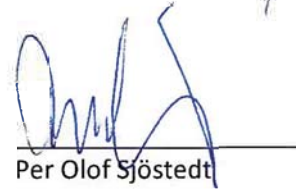
Ingegärd Gustafsson



Ken Lundberg



Suvi Lauttamäki

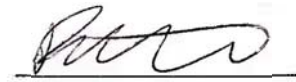


Per Olof Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-17



Anne Ask
Revisor



Per Haldén
Revisorssuppleant

Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96

Org. Nr. 769603-9648

Revisionsberättelse för år 2017

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Äppelträdet NM 94-96 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker:

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Styrelsen och styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 17/2 2018


Anne Ask

Revisor


Per Haldén

Revisorssuppleant

Brf Äppelträdet NM 94-96 - Fastighetsdata och allmän information.

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen vill styrelsen på dessa sidor ge ytterligare upplysningar om fastigheten, föreningens verksamhet och våra regler. Denna information omfattas inte av revisorns granskning och utlåtande, men bedöms ändå vara av intresse för föreningens medlemmar, inte minst nyblivna medlemmar, liksom för mäklare, leverantörer och andra intressenter. Förslag på ytterligare informationspunkter kan skickas till styrelsen@appeltradet.org.

Kontaktuppgifter mm

Föreningens

Postadress:	Norr Mälarstrand 94 bv 112 35 Stockholm
Bostadsadresser:	Norr Mälarstrand 94 och 96 112 35 Stockholm
Fakturaadress:	Agenta Förvaltning AB Ref 31401 – Brf Äppelträdet NM 94-96 Box 84 831 26 Östersund
Bankgiro:	497-5140
Plusgirokonto:	79 58 66 – 3
Swish-konto:	1232494177 [endast för P-avgifter]
Organisationsnummer:	769603-9648
Hemsida:	www.appeltradet.org
Styrelsens e-mail:	styrelsen@appeltradet.org
Byggfrågor:	byggnadsutskottet@appeltradet.org

Felanmälan

Felanmälan skickas helst till styrelsens e-mail eller läggs i pappersform i föreningens brevlåda, NM 94 bv.

Föreningens ekonomiska förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas från och med 2017 av Agentia Förvaltning AB

Agentia Förvaltning AB
Box 84
831 21 Östersund

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Försäkringsbolag

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

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

Allmänt om fastigheten

Bakgrund – fastigheten och dess lägenheter, lokaler och areor

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Frölén, 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.

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 därefter för andelstal, månadsavgifter och hyror.

Vindsutrymmen saknas, men på taket finns två terrasser. Källaren rymmer två bokningsbara tvättstugor, cykelförråd, barnvagnsförråd och individuella källarförråd. I källarplanet finns även två lokaler om tillsammans 144 m², varav en är uthyrd som kontor och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster.

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 iakttäta stor försiktighet och att alltid använda ett stående gnistskydd. Observera även att en bostadsrättsinnehavare enligt stadgarna ansvarar för att minst en fungerande brandvarnare finns i lägenheten.

Trapphus och entréer skall vara fria från föremål. Barnvagnar, pulkor och d får alltså inte placeras i trapphus eller entréer.

Bredband, TV

Månadskostnaden för bredband i basversion (100/100 Mbps) absorberas för närvarande av föreningen. Se i övrigt www.ownit.se beträffande högre hastigheter, IP-telefoni, aktuellt kanalutbud, 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 för bredbandstjänster och kanalutbud.

Energi och vatten

Fastighetens uppvärmda yta, $A_{temp} = 7120 \text{ m}^2$. Normalårskorrigerad energianvändning (inköpt fjärrvärme och elenergi) åren 2010-12 var $176 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ med Fortums dåvarande normalår (planeringsår) som bas. Efter gjorda investeringar för energibesparing har, med samma normalår som bas, den normalårskorrigerade energianvändningen (inköpt fjärrvärme och elenergi) under 2014-2016 reducerats till 92 kWh/m^2 , varav 31 % är elenergi. Energiinköpen 2017 har minskat med 48% för ett normalår, jämfört med åren 2010-11. Frånluftsvärmepumpen levererade 52% av tillförd värmeenergi 2017.

Nu gällande krav för nybyggnation (BBR 2015) innebär i vårt fall högst 80 kWh/m^2 , vilket motsvarar Boverkets energiklass C ($60\text{-}80 \text{ kWh/m}^2$). Vår specifika energianvändning motsvarar klass D ($80\text{-}108 \text{ kWh/m}^2$).

Observera att energideklarationen från 2009 gjordes innan de olika energibesparande åtgärderna vidtogs och därmed visar för höga värden. Dessutom användes då ett annat (kallare) normalår som bas.

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

Fastighetsförvaltning respektive fastighetsskötsel

Föreningens styrelse agerar själv som fastighetsförvaltare och anlitar vid behov extern expertis. Det innebär att en rad tekniska uppgifter hanteras inom styrelsen, såsom

- Säkerställa att relevanta myndighetskrav efterlevs
- Söka identifiera risker för skador och genom förebyggande åtgärder om möjligt minska dessa
- Utarbeta underlag för investeringsbeslut
- Utarbeta underlag för planerade underhållsåtgärder
- Kvalitetskontroll och godkännande av medlemmars ombyggnader
- Uppföljning av godhetstal och driftoptimering

Utöver ovanstående uppgifter krävs även en regelbunden fastighetsskötsel. I denna ingår en rad praktiska uppgifter, såsom:

- Funktionskontroll, d v s att identifiera eventuella avvikelser från normal funktion genom att periodiskt kontrollera (rondera) fastigheten, inklusive kontroll av lås, dörrar, belysning, vätskenivåer i expansionskärl etc.
- Ta emot och agera på felanmälningar
- Utföra periodiskt underhåll, t ex filterbyten, filterrengöring eller rengöring av återvinningsbatterier
- Utföra smärre reparationer, inklusive ersättning av trasig eller förbrukad materiel, t ex lampor
- Trappstädning, gräsklippning, trädgårdsarbete, snöröjning, sandning o s v
- Akut felavhjälpning, d v s driftstörningar som kräver skyndsam hantering

Fastigheten saknar fastighetsskötare för alla dessa uppgifter, som heller inte ingår i ett normalt styrelseuppdrag. Bortsett från trappstädning, där ett externt städbolag anlitas, utförs mycket av fastighetsskötseln av ett fåtal duktiga och härdiga medlemmar, inom och utom styrelsen. Vid behov anlitar styrelsen externa krafter, men grundregeln är att vi i första hand försöker ta hand om och sköta vår fastighet själva, med hjälp av frivilligt arbete. Kunskapen om hur huset fungerar finns därmed kvar i huset och ackumuleras i takt med att nya erfarenheter görs.

Alla medlemmar uppmanas att agera i enlighet med denna filosofi och på sitt eget sätt försöka bistå med att hålla fastigheten i gott skick samt hålla utgifterna för fastighetsskötsel låga.

För större eller mer krävande insatser anlitas lämpliga hantverkare direkt av styrelsen, utan mellanhänder.

Fastighetsunderhåll och investeringar

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

- Fasadenovering, inklusive fasadmålning
- Målning av fönster
- Renovering av balkonger
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar klass 2 (enl SS 817345) till alla lägenheter
- Byte av vertikala 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)
Ny reglerutrustning för undercentralen

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 fuktinträning genom husgrunden mot norr

2013 Installation av bredband (TP-kabel cat 6) till lägenheterna. Nätet ägs av föreningen, är anslutet till Stokabs fibernät och driftas f n av Ownit.

- Installation av frånluftsvärmepump med 2 återvinningsbatterier.
Installation av termostater på samtliga radiatorer.
Tilläggsisolering med lösull under yttertaket.
OVK med godkänt resultat.
- 2014 Brandskyddskontroll genomförd (se Brandskydd).
Reparation av en mindre del av fasaden mot väst efter vatteninträngning från taket med påföljande frostsprängning.
Ett nytt äppelträd planterades som ersättning för det ursprungliga som i det närmaste dött. Det kommer så småningom att bära den relativt nya svenska äppelsorten Fredrik.
- 2016 Renovering av samtliga fönster (utom entréer och hisschakt) inklusive byte till lågemissionsglas för sänkt U-värde och förbättrad värmekomfort.
Miljöinspektion från Miljöförvaltningen i Stockholms Stad (inga påpekanden av intresse).

Under de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast uppgraderades ca 1990 (drivsystem, hisslinor, styrsystem och hisskorgar). Arbetet planeras till 2019.
- Portar och entrépartier behöver en varsam upprustning och nuvarande dörrar i aluminium kommer att bytas till portar av trä med originalritningarna som förebild. I samband med detta kommer även låssystemet att uppgraderas till kodbrickor. Arbetet kommer att utföras efter hissrenoveringen.
- Yttertaket består av kopparplåt från 1939. Vid besiktning har flera svagheter identifierats, delvis till följd av felaktiga montage vid vissa äldre takarbeten. Likaså kan skyddsutrustning vid takarbeten komma att behöva monteras. Sammantaget torde betydande arbeten komma att krävas. Arbetet planeras till tidigast 2020.

Som ytterligare exempel på förväntade framtida underhållsåtgärder kan nämnas att tätskikten för husgrunden på resterande tre hussidor inte längre torde vara i acceptabelt skick och sannolikt behöver ersättas. Asfalten och i synnerhet cementplattorna på gården är också i behov av omläggning. Behovet av service i tvättstugorna är relativt stort. Torktumlarna är bytta och tvättmaskinerna bör nog bytas inom några år. Bland lönsamma investeringar framstår solceller som en närmast självklar investering. Den aktualiseras dock först efter avslutad takrenovering.

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.

Renoveringar och ombyggnader i lägenheter

Bortsett från renovering av ytskikt (målning) bör medlem utgå från att alla åtgärder kräver skriftligt tillstånd från styrelsen. Föreningens styrelse har utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. De återfinns på hemsidan. Boverkets byggregler (BBR) skall alltid följas.

Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och är alltså sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier som tillvaratar 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. Evakuerande köksfläktar

(fläktar med separat inbyggd eldriven fläkt) får **aldrig** anslutas till ventilationssystemet. Endast passiva spiskåpor utan egen motor, som samlar upp oset och låter det sugas ut via husets gemensamma ventilationssystem, får anslutas.

I de lägenheter som har öppen eldstad bör spjället alltid vara stängt (med spjällhandtaget i vågrätt läge) då man inte eldar. Detta ökar luftflödet i frånluftsdonen (kök, badrum och WC), där ventilationen gör större nytta.

Diverse tips, regler och principer

Brf-avgift

Brf-avgiften uppgår från och med 1 januari 2015 till 623 kronor/m² och år. Styrelsen strävar efter att förändra avgiften vid årsskiftet och beslut därom fattas under hösten, i samband med budgetarbetet för kommande år.

Gästlägenhet

Gästlägenheten administreras av ett fåtal medlemmar på frivillig basis. Bokning sker via hemsidan, som även anger övriga villkor. En förutsättning för att detta arrangemang skall fungera är att de medlemmar vars gäster utnyttjar gästlägenheten säkerställer att lägenheten alltid lämnas städad och i fullgott skick.

Hiss

Felanmälan av hiss skall i första hand göras till styrelsen. Vid behov anlitar sedan styrelsen hissjour. (Denna regel har bl a tillkommit då tillkallad hissreparatör vid ett flertal tillfällen inte kunnat finna något fel på hissen.)

Medlemskap

Överlåtelse, medlemskap mm regleras av stadgarna. Stadgar, ordningsregler och riktlinjer för renoveringar utgör sammantagna 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.

Medlemskommunikation

Utöver hemsidan strävar styrelsen efter att informera per e-mejl. 94% av medlemmarna är anslutna till styrelsens sändlista och resterande medlemmar uppmanas att om möjligt ansluta sig. Anslutning sker genom att skicka ett mejl till admin@appeltadet.org. Utskick sker sparsamt och e-mejladresser lämnas inte ut.

Eventuella meddelanden från medlemmar i form av lappar i porten skall endast sättas upp på anslagstavlor. De skall vara daterade och ange vem som satt upp meddelandet, gärna med kontaktuppgifter. Anonyma meddelanden och meddelanden på entrédörrar, i hissar m m tas bort.

Nycklar och lås, inbrottsskydd

Nyckelämnet till underlåset i lägenhetsdörrarna är skyddat för ökad säkerhet. Kopior kan endast göras med tillstånd av styrelsen. Vid behov av ytterligare nycklar, kontakta styrelsen. Föreningen använder Punctum Lås & Larm, Drottningholmsvägen 34 för nyckelservice.

Observera att underlåset är mycket enkelt att forcera genom brevlådan om cylindervredet på insidan saknar skyddskåpa. För ökat inbrottsskydd bör därför skyddskåpa monteras. Överlåset (tillhållarlåset) är svårare att forcera och därför säkrare.

Ordningsregler

Föreningens styrelse har utfärdat särskilda ordningsregler. De återfinns på hemsidan.

Parkering

Parkering på gården är tillåten endast för medlemmar och deras besökande och i begränsad omfattning. Gällande P-regler finns anslagna i portarna. I korthet gäller följande:

Medlemmar kan kostnadsfritt registrera sina egna fordon genom att en gång skicka ett sms till 0708516849 och uppge fordonets registreringsnummer samt ägarens namn. Därefter kan en medlem parkera 15 min kostnadsfritt och betalar sedan 10 kr per påbörjad halvtimme.

Besökare (gäster eller hantverkare) till en medlem måste registrera sitt fordon varje gång fordonet parkeras. Det sker genom att skicka ett sms till 0708516849 som innehåller uppgift om fordonets registreringsnummer och namn på den medlem som är värd för besöket. En besökare som registrerat sitt fordon får parkera 5 min kostnadsfritt och betalar därefter 15 kr per påbörjad halvtimme.

Avgift utgår alla dagar och tider. Den parkerande räknar själv ut avgiften och betalar inom 8 dagar till plusgirokonto 79 58 66 – 3 eller direkt till Swish-konto 123 249 4177. Maximal parkeringstid är 10 timmar.

Parkering får endast ske nära staketet mot gräsmattan. Lämna alltid utrymme för räddningstjänstens fordon och sopbil. Parkering på vändplan eller på bakgården är aldrig tillåten. Ej sms-registrerat fordon eller felparkerat fordon kan komma att påföras kontrollavgift.

Stadgar

Föreningens stadgar återfinns på hemsidan.

Städdagar

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 uppmanar även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivningar i gott skick och samtidigt hålla driftskostnaderna låga.

Takterrasser

Takterrasserna är tillgängliga för alla och kan inte bokas. Vid större sällskap aviserar medlemmar ofta på anslagstavlan i porten att de ämnar utnyttja terrassen. Hur övriga medlemmar bör agera på denna information lämnas åt var och en att avgöra. Terrasserna skall lämnas väl rengjorda efter nyttjande.

Tvättstugor

Bokning av tvättstugorna sker på bokningstavlan med den bokningscylinder med nyckel, som hör till varje lägenhet. Reglerna för hur tvättmaskiner, torkskåp och torkrum får utnyttjas finns anslagna i anslutning till tvättstugorna. De bör för grannsämjans skull studeras grundligt.

Vattenläcka

Föreningen har f n avtal med 24 Rörjour AB för akuta VVS-arbeten. De nås dygnet runt på 08 242420.

Uppdaterad 2018-02-15