

Årsredovisning 2014

Brf Äppelträdet NM 94-96



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Norr Mälarstrand 94 BV, 112 35 Stockholm
Mail: styrelsen@appeltradet.org
www.appeltradet.org

Föreningens ekonomiska redovisning hanteras av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Föreningens verksamhet

Vid ordinarie föreningsstämma 2014-04-02 valdes ny styrelse, som därefter konstituerade sig enligt följande

Per Olof Sjöstedt	ordf.
Nina Ebkar	vice ordf.
Ken Lundberg	kassör
Kristina Torell	sekr.
Ingegärd Gustafsson	ledamot
Thomas Liljeroth	ledamot
Rikard Frenkel	suppleant
Jani Kristoffersen	suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i enlighet med intern styrelseinstruktion.

Till revisorer för räkenskapsåret 2014 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

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 123 stycken medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 124. Under året har 8 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Genomsnittligt pris uppgick till 64,4 kkr/m² (2013: 4 överlåtelse; 57,7 kkr/m².)

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Händelser under räkenskapsåret

En myndighetsinitierad brandskyddskontroll genomfördes under året. Rökgångarna bedömdes (med undantag av två lägenheter) vara i gott skick. Däremot påpekades att de ursprungliga eldfasta tegelgolv som sedan 1939 omger eldstäderna inte uppfyller nuvarande säkerhetsavstånd (om 1,0 m från eldhärdens centrum). Likaså ansågs den lilla hylla i trä, som i vissa lägenheter finns direkt ovanför eldstaden, vara olämpligt placerad ur brandskyddssynpunkt. Föreningen har inte anmodats att åtgärda dessa förhållanden och avser heller inte göra det genom ett gemensamt projekt. Det står däremot varje medlem fritt att på egen bekostnad åtgärda sin egen lägenhet. Var och en som utnyttjar den öppna spisen uppmanas således att elda med erforderlig varsamhet och under uppsikt, samt att alltid använda ett stående gnistskydd.

Två städdagar har traditionsenligt anordnats under året med god uppslutning från medlemmarna. Trädgårdsgruppen har däremellan lagt ner mycket uppskattat arbete på att hålla rabatterna fina. Tack vare frivilliga krafter fungerar även uthyrningen av vår gästlägenhet väl.

Avgifterna var under året oförändrade (602 kr/m²). Hyresnivån för våra hyresgäster har höjts något under året och vår gästlägenhet har haft en högre nyttjandegrad till en något högre avgift än under 2013. Dessa intäktsökningar



motverkades av den intäktsminskning som blev följden av den upplåtna hyresrätten. Sammantaget sänktes därför intäkterna obetydligt.

Vårt fokus på att reducera drift- och förvaltningsutgifterna har givit resultat också under 2014, även utan hänsyn till vidtagna energiåtgärder. Trots det tillkommande mäklararvodet för den upplåtna hyresrätten blev utgifterna oförändrade, vilket innebär att utgifterna sjönk för jämförbara poster. Energiåtgärderna har därtill resulterat i kraftigt sänkta utgifter, vilket tydligt framgår av resultaträkningen.

Energiprojektets ekonomiska lönsamhet ligger nära projekterade värden och investeringens avkastning var under 2014 ca 14%, helt i linje med förväntningarna.

Samtantaget har våra löpande utgifter för drift och förvaltning nu nått en synnerligen konkurrenskraftig nivå. De understiger nu 300 kr/m² och det är orealistiskt att räkna med ytterligare sänkningar från nuvarande nivå. Ambitionen att bibehålla en nivå under 300 kr/m² är tillräckligt utmanande.

Även våra ränteutgifter har under året sjunkit avsevärt (-13,2%), dels till följd av två amorteringar under året, dels till följd av att vi uppnått den lägsta genomsnittsräntan hittills i föreningens korta historia. Vår skuldsättning är dock fortfarande betydligt högre än genomsnittet, räknat per kvadratmeter.

Föreningens resultat för år 2014 är -582 kkr (2013: -486 kkr). Försämringen beror på högre avskrivningskostnader för våra energibesparande investeringar. Kassaflödet från den löpande verksamheten (definierat som resultatet före avskrivningar men efter räntekostnader) blir 1247 kkr, en ökning med 64% jämfört med föregående år. Det starkt förbättrade kassaflödet är således en sammanlagd effekt av kraftigt sänkta drift- och förvaltningskostnader och avsevärt lägre räntekostnader.

2014 blir därmed föreningens tredje verksamhetsår, då kassaflödet från den löpande verksamheten överstiger den stadgeenliga avsättningen till underhållsfonden (om 519 kkr). Kassaflödet överstiger dessutom, för första gången, även det bedömda underhållsbehovet i den uppdaterade underhållsplanen (om ca 1 Mkr/år). 2014 års kassaflöde överstiger i själva verket hela det ackumulerade kassaflödet för åren 2010-13 (som endast uppgick till 1066 kkr, vilket framgår i tabellen nedan), vilket alltså låg långt under behovet enligt underhållsplanen.

I början av 2014 beslöt styrelsen att avveckla tidigare fastighetsskötare, med målsättningen att bedriva rutinmässig löpande tillsyn, funktionskontroll och enklare reparationer i medlemmarnas egen regi. Avtalen med Deloitte och ComHem har omförhandlats och förlängts. Avtalet med ComHem kommer sannolikt inte att förlängas efter utgången av 2017. Efter en ny upphandling av städtjänster bytte vi under året städbolag. Vi har även tvingats byta entreprenör för snöröjning och sandning, då den tidigare förlorat sitt avtal med kommunen.

I slutet av 2013 genomfördes en rad energiåtgärder, som syftar till såväl energibesparing, som energiåtervinning. 2014 är det första kalenderåret efter att dessa energiåtgärder genomfördes, vilket gör det möjligt att nu dra relativt säkra slutsatser om åtgärdernas effektivitet. Det är mycket tillfredsställande att kunna konstatera en betydande förbättring av fastighetens energiprestanda. 2014 års utfall indikerar att vår normalårsjusterade energianvändning, mätt enligt Boverkets metoder, nu uppgår till 100 kWh/m² uppvärmd yta, att jämföra med 204 kWh/m² enligt senaste energideklaration från 2008.

Den installerade frånluftsvärmepumpens prestanda ligger mycket nära projekterade värden. Den svarade 2014 för hälften (49,7%) av den värme som tillfördes fastighetens värmesystem.

En positiv bieffekt är också att vår fastighet blivit mer klimatsmart. De minskade utsläppen av CO₂ till följd av minskad fjärrvärmeanvändning uppgår till ungefär ett halvt ton per lägenhet per år. Varje medlem har därmed - statistiskt sett - minskat sina individuella CO₂-utsläpp med i storleksordningen 15%.

De leverantörer som under året svarat för föreningens fem största kostnadsposter är Fortum Värme (fjärrvärme), Vattenfall/Fortum El (elenergi), Deloitte (ekonomisk redovisning), Stockholm Vatten och Delagott (trappstädning). Den allra största kostnadsposten svarar dock SEB för och den utgörs av räntekostnader för föreningens lån.



Trots ambitionen att följa en underhållsplan, visar erfarenheten att även oplanerade insatser krävs. Sålunda upptäcktes under året att en mindre del av fasaden, nära taket ovanför källaringången, blivit föremål för frostsprängning. Den berörda ytan har putsats om och infärgats med gott resultat.

Händelser efter räkenskapsåret

Trots det mycket goda resultatet för 2014 beslöt styrelsen höja avgiften med 3,5% fr o m 2015-01-01 till 623 kr/m². Det finns flera orsaker till detta beslut:

- Kassaflödet från den löpande verksamheten under föreningens båda första verksamhetsår var otillräckligt för att möta våra framtida underhållskostnader, vilket framgick ovan. Åren 2010-11 uppvisade rentav ett negativt (<0) ackumulerat kassaflöde. Som ett resultat av detta täcker därför det ackumulerade kassaflödet för 2010-14 inte ens de nu förestående fönsterrenoveringarna.
- Såväl löpande utgifter, som stora vidtagna underhållsåtgärder (av bl a takterrasserna) under 2010-11 finansierades med likvida medel från upplåtelser av vakanta hyresrätter. Dessa medel bör återföras till föreningen och utnyttjas för amortering.
- En starkt bidragande orsak till 2014 års goda resultat är också att föreningen investerat i lönsamma energiåtgärder. Utgiften för denna investering bör också återföras till föreningen och utnyttjas för amortering (eller, alternativt, till nya lönsamma investeringar).
- Föreningens skuldkvot (d v s långfristiga skulder/intäkter) är fortfarande relativt hög och uppgår f n till 9,0. Det innebär en hög känslighet för ränteförändringar, vilket gör det angeläget att amortera lånen. Med en så hög skuldkvot bör kassaflödet från den löpande verksamheten ge ett visst utrymme för en långsiktig amortering.

Föreningens skuldsättning och skuldkvot förblir dock högre än genomsnittligt, varför ränteutgifter kommer att utgöra föreningens enskilt största kostnadspost under överblickbar framtid. Sammanfattningsvis är det därför angelägnare att reducera skuldsättningen än att behålla en redan relativt låg avgift, innan dagens - historiskt sett - mycket låga räntenivåer normaliseras.

Intäkterna under 2015 kommer alltså att öka marginellt, medan utgifterna förväntas minska marginellt och då främst till följd av något lägre ränteutgifter. Detta bör sammantaget leda till att 2015 års kassaflöde från den löpande verksamheten förbättras ytterligare något i jämförelse med 2014.

Ytterligare en upplåtelse av en f d hyresrätt i början av 2015 kommer dessutom att ge ett visst amorteringsutrymme i samband med kommande låneomsättningar.

Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1243 kr per lägenhet.

Det är styrelsens ambition att årligen uppdatera en grov rullande tioårsplan för kommande underhåll och investeringar, varav de tre första åren behandlas mer detaljerat. Så skedde även 2014 och den nuvarande planen täcker således perioden 2015-24, där åren 2015-17 har en högre grad av tillförlitlighet. Fönsterrenovering utgör den dominerande utgiften de närmaste åren. I samband med denna kommer sannolikt även komplettering med ett lågemissionsglas (s k energiglas) att ske, vilket minskar vår energianvändning, samtidigt som den termiska komforten inomhus förbättras. Renovering av hissarnas drivsystem, styrsystem och hissorgar kan eventuellt också bli aktuellt inom den innevarande treårsperioden. Yttertaget kräver på sikt en hel del kostsamma underhållsarbeten, bl a till följd av äldre, felaktiga montage. I samband med en brandskyddskontroll i februari 2014 identifierades även vissa brister beträffande takets fallskydd, vilka kan komma att behöva åtgärdas.

För att täcka det långsiktiga planerbara fastighetsunderhållet samt tänkta framtida investeringar i fastighetsförbättringar bedöms f n ett årligt kassaflöde från den löpande verksamheten om ca 1 Mkr att krävas. I takt med att planerade åtgärder realiserats och kostnaderna för återstående insatser blir tydligare, kommer storleken på det nödvändiga kassaflödet att vid behov justeras.



Flerårsöversikt

Nyckeltal ¹⁾	2014	2013	2012	2011	2010 ²⁾
Nettoomsättning, kkr	4391	4408	4231	4127	3154
Resultat efter finansiella poster, kkr	-582	-486	-649	-940	-1503
Soliditet, %	83,17	80,36	79,98	80,11	78,31
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	602	602	577	577	549
Löpande drift- och förvaltning, kr/m ²	290	337	326	362	377
Ränteutgifter, kr/m ²	205	237	257	255	271
Kassaflöde från löpande verksamhet, kkr	1247	760	579	235	- 508
Långfristiga lån vid årets slut, kr/m ²	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

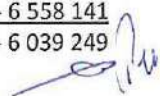
Resultatdisposition

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 5 457 464
Årets resultat	- <u>581 785</u>
	- 6 039 249

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	518 892
I ny räkning överföres	- <u>6 558 141</u>
	- 6 039 249




RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 390 919	4 399 161
Övriga rörelseintäkter		0	8 782
		<u>4 390 919</u>	<u>4 407 943</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 551 184	-1 869 139
Övriga externa kostnader	3	-226 054	-189 262
Personalkostnader		-63 990	-84 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 825 384	-1 245 579
		<u>-3 666 612</u>	<u>-3 388 080</u>
Rörelseresultat		724 307	1 019 863
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 553	26 321
Räntekostnader		-1 312 645	-1 531 892
		<u>-1 306 092</u>	<u>-1 505 571</u>
Resultat efter finansiella poster		-581 785	-485 708
Årets resultat		-581 785	-485 708



BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	235 074 419	236 339 864
Installationer	5	2 298 499	2 875 191
		<u>237 372 918</u>	<u>239 215 055</u>
Summa anläggningstillgångar		237 372 918	239 215 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		9 465	1 303
Aktuell skattefordran		4 987	274
Övriga fordringar		13 183	10 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 184	42 500
		<u>84 819</u>	<u>54 322</u>
Kassa och bank		906 741	1 178 344
Summa omsättningstillgångar		991 560	1 232 666
SUMMA TILLGÅNGAR		238 364 478	240 447 721



BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	202 425 847	196 805 847
Yttre fond	1 884 426	1 365 534
	<u>204 310 273</u>	<u>198 171 381</u>
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-5 457 464	-4 452 865
Årets resultat	-581 785	-485 708
	<u>-6 039 249</u>	<u>-4 938 573</u>
Summa eget kapital	<u>198 271 024</u>	<u>193 232 808</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	39 554 650	46 109 300
Summa långfristiga skulder	<u>39 554 650</u>	<u>46 109 300</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	28 821	16 942
Övriga skulder	0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 983	1 085 671
Summa kortfristiga skulder	<u>538 804</u>	<u>1 105 613</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>238 364 478</u>	<u>240 447 721</u>
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	49 663 950	49 663 950
	<u>49 663 950</u>	<u>49 663 950</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	724 307	1 019 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 825 384	1 245 579
Erhållen ränta mm	6 553	26 321
Erlagd ränta	<u>-1 312 645</u>	<u>-1 531 892</u>
före förändringar av rörelsekapital	1 246 900	759 871
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 162	1 697
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 622	-33 017
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	11 879	-85 836
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-586 702</u>	<u>394 129</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 293	1 036 844
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-333 093
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-2 883 458
Minskning av markanläggningar	<u>16 753</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 753	-3 216 551
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 620 000	0
Amortering lån	<u>-6 554 650</u>	<u>-1 554 650</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-934 650	-1 554 650
Förändring av likvida medel	-271 604	-3 734 357
Likvida medel vid årets början	<u>1 178 345</u>	<u>4 912 701</u>
Likvida medel vid årets slut	906 741	1 178 344



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna 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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden kommer att utbetalas för året med 58 000 kr.

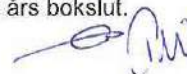


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 519 360	3 519 360
	Hyresintäkter bostäder	399 487	486 435
	Hyresintäkter lokaler	184 019	163 893
	Hyresintäkter parkeringsplatser	218 160	212 500
	Övriga intäkter	69 893	16 973
		<u>4 390 919</u>	<u>4 399 161</u>
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	0	62 624
	Städ	69 908	85 250
	Reparationer/underhåll	254 569	256 864
	Fastighetsel*	249 669	119 707
	Fjärrvärme	520 330	943 325
	Vatten	81 442	88 016
	Fastighetsskatt/Avgift	105 786	105 230
	Fastighetsförsäkring	64 101	60 886
	Sophämtning	36 011	31 834
	Kabel-TV och bredbandskostnader	100 532	60 684
	Övriga driftkostnader	68 836	54 719
		<u>1 551 184</u>	<u>1 869 139</u>

*20 850 kronor för fastighetsel 2014, avser 2013 men togs inte upp i föregående års bokslut.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	93 752	127 930
	Revision	21 375	15 000
	Advokatkostnader	0	7 500
	Försäljningskostnader	78 395	0
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	32 532	38 832
		<u>226 054</u>	<u>189 262</u>
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	240 975 430	240 542 962
	Inköp under året	0	333 093
	Omklassificering	-16 753	0
	Omf pågående arbeten till fastighetsförbättringar	0	99 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 958 677	240 975 430
	Ingående avskrivningar	-4 635 566	-3 398 254
	Årets avskrivningar	-1 248 692	-1 237 312
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 884 258	-4 635 566
	Utgående redovisat värde	235 074 419	236 339 864
	Redovisat värde byggnader	106 015 214	107 250 308
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	250 615	280 966
	Redovisat värde mark	128 808 590	128 808 590
		<u>235 074 419</u>	<u>236 339 864</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	172 964 000	172 964 000
	varav byggnader:	75 964 000	75 964 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 883 458	0
	Inköp	0	2 883 458
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 883 458	2 883 458
	Ingående avskrivningar	-8 267	0
	Årets avskrivningar	-576 692	-8 267
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-584 959	-8 267
	Utgående redovisat värde	2 298 499	2 875 191

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 899	8 436
	Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	25 127	25 133
	Övriga förutbetalda kostnader	23 158	8 931
		57 184	42 500

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	191 462 194	5 343 653	1 365 534	-4 452 865	-485 708
Inbetalt kapital under året	2 787 615	2 832 385			
Disposition av fg års			518 892	-1 004 599	485 708
Årets förlust					-581 785
Belopp vid årets utgång	194 249 809	8 176 038	1 884 426	-5 457 464	-581 785

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Lån i SEB (amorteringsfritt)	39 554 650	46 109 300
		39 554 650	46 109 300

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2020-01-28	1,32	0	8 000 000
SEB	2018-01-28	2,85	0	10 000 000
SEB	2016-01-28	4,19	0	16 554 650
SEB	2017-01-28	1,32	0	5 000 000
			0	39 554 650

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	283 987	275 561
	Upplupen fjärrvärmekostnad	84 771	67 185
	Upplupen räntekostnad	12 660	21 470
	Upplupna byggnationskostnader - Schneider, Boax	0	549 253
	Övriga upplupna kostnader	128 565	172 202
		<u>509 983</u>	<u>1 085 671</u>

Stockholm 2015-03-23



Per Olof Sjöstedt




Nina Ebkar



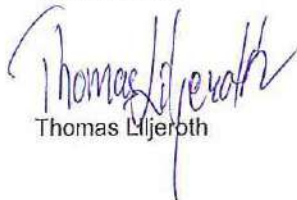
Kristina Torell



Ken Lundberg



Ingegärd Gustafsson




Thomas Liljeroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2015.



Joakim Mattson
Revisor BoRevision Sverige AB



Laila Molander
Förtroendevald revisor

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 år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äppelträdet NM 94-96 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

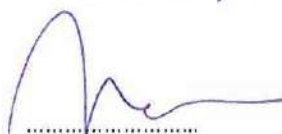
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27/3 2015


.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB


.....
Laila Molander
Förtroendevald 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.

Föreningens postadress:	Norr Mälarstrand 94 bv 112 35 Stockholm
Föreningens hemsida:	www.appeltraedet.org
Styrelsens e-mail:	styrelsen@appeltraedet.org
Föreningens org. nr.:	769603-9648

Allmänt om fastigheten

Huset uppfördes 1939 åt stiftelsen Stockholms Sjukhem. Arkitekt var Sture Frölén, en av funktionalismens främsta företrädare. Fastighetens beteckning är System 8. Tomten ägs av föreningen och har arealen 2503 m². På föreningens mark finns bl a 19 parkeringsplatser, som hyrs ut till föreningens medlemmar, samt kärl för föreningens hushållssopor.

Föreningens bostadsadresser är: Norr Mälarstrand 94 och 96.

Lägenheter, lokaler och areor

Föreningen har 79 lägenheter. Två av dessa är sammanslagna, varför antalet i praktiken är 78. 76 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 3 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; 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:

- Fasadenovering, inklusive målning
- Renovering av balkonger
- Målning av trapphus
- Modernisering av tvättstugor
- Montering av säkerhetsdörrar till alla lägenheter
- Byte av avloppsstammar
- Renovering av kök, badrum och WC
- Byte av kablar för eldistribution, inklusive framdragning av jord och byte till jordade uttag
- Montering av nya källarförråd av stål
- Renovering och tätning av röckanaler

2006	Byte av fläktar för ventilation
2007	Modernisering av undercentralen för fjärrvärme (inkl byte av värmeväxlare)
2008	OVK med godkänt resultat

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

Under de närmaste åren planeras följande större åtgärder:

- Fönsterrenovering, sannolikt med byte till energiglas för sänkt U-värde
- Modernisering av fastighetens båda hissar (styrsystem, hisskorgar och eventuellt även drivutrustning.)
- Yttertaket består av kopparplåt och bedöms i stort sett vara i gott skick. Till följd av felaktiga montage vid vissa äldre takarbeten behöver dock en del reparationer utföras. Likaså kan skyddsutrustning vid takarbeten komma att behöva monteras.

Ventilation

Ventilationen är fläktstyrd (F-system) och sedan november 2013 försedd med återvinningsbatterier för 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 (med inbyggd fläkt) får aldrig anslutas till ventilationssystemet.

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 187 kWh/m² A_{temp} . Som resultat av ovan nämnda investeringar för energibesparing har den normalårskorrigerade energianvändningen (inköpt värme och elenergi) under 2014 reducerats till 100 kWh/m².

Detta innebär D-klass enligt Boverkets nya energiklassning. (Gränsen för C-klass, som motsvarar nuvarande byggkrav enligt BBR 21, går vid 90 kWh/m².)

Individuell mätning av värme och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i 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. Avtalet med ComHem kommer sannolikt att upphöra.

Avgift

Brf-avgiften förändras i normalfallet vid årsskiftet och beslut därom fattas i slutet av året, i samband med budgetarbetet. Brf-avgiften uppgår från och med 1 januari 2015 till 623 kronor/m² och 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 2015-03-15

