

# ÅRSREDOVISNING 2019

BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

ORG.NR 769603-9648

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13
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 128. Under året har 8 överlåtelser godkänts, varigenom 11 medlemmar lämnar föreningen och 14 tillkommer. Medlemsantalet ökar därmed till 131. 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 2019-03-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/ordförande
Ken Lundberg	ledamot/kassör
Christine Claesson	ledamot/sekreterare
Tomas Liljeroth	ledamot
Rozbeh Khorsidi	ledamot
Ingegärd Gustafsson	suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st.

Till valberedning valdes Anders Sahlén och Bo Alerfeldt, varav den förstnämnde är sammankallande.

Till revisorer för räkenskapsåret 2019 valdes Anne Ask (ordinarie revisor) och Per Haldén (suppleant).

## Händelser under räkenskapsåret

Brf-avgifter är oförändrad sedan 2015, men intäkterna är ändå de högsta i föreningens historia. Sidointäkterna har alltså ökat, om än måttligt. Vi har en ny lokalhyresgäst, Elera AB, med snarlik verksamhet (ekonomisk redovisning) som den tidigare.

Investeringarna i energibesparing, -reglering och -återvinning under 2013 har kraftigt reducerat vårt behov av inköpt energi, vilket placerade fastigheten i energiklass D i den energideklaration som gjordes

under året. Med tanke på fastighetens ålder, byggnadsteknik och arkitektur är det ett utomordentligt bra resultat. Investeringarna har även givit oförändrat god avkastning under året. Med i genomsnitt ca 14,9%/år 2014-19 är grundinvesteringen nu (planenligt) återbetald till 91%. Trots att fastigheten är mycket energieffektiv och energitgifterna jämförelsevis låga, förblir fjärrvärme ändå föreningens enskilt största utgiftspost. Energi- och effektpriser för både el och värme har dessutom stigit ytterligare under året. Utgiftsnivån har ändå bibehållits.

Övriga löpande utgifter har däremot - av flera olika skäl utan gemensam nämnare - ökat en hel del under året. Ett av dessa skäl är OVK som även föranledde en rad anmärkningar, vilka måste rättas till under 2020.

Lånen har under året amorterats med 2,5 mkr. En amorteringspolicy har antagits, som bl a förutsätter att den ovan nämnda avkastningen från gjorda energiinvesteringar (normalt drygt 400 tkr/år) utgör en lägsta nivå för årlig, långsiktig amortering. Ränteutgifterna har under året varit i stort sett oförändrade. Ränteutgifterna är sedan 2016 den näst största löpande utgiftsposten efter fjärrvärme, tätt följd av elenergi på tredje plats. De tre utgiftsslagen svarar tillsammans för mer än hälften av de löpande utgifterna.

Totalt ökade utgifterna något mer än intäkterna, varför kassaflödet blev något lägre än föregående år, men det ligger ändå kvar på en betryggande hög nivå.

Vår underhållsplan visar oförändrat på ett långsiktigt behov av ett löpande kassaflöde om ca 1,3 mkr/år, räknat från 2010. Det framgår tydligt av flerårsöversikten att vi legat över denna nivå 2016-19, men under densamma 2010-15. Glappet mellan finansieringen och finansieringsbehovet enligt underhållsplanen har, mätt över hela perioden 2010-19, minskat ytterligare, men underskottet från 2010 (-1,8 mkr) återstår att eliminera. Det kommer uppskattningsvis att ta ytterligare ett par år i anspråk. Under 2019 har planerat underhåll av yttertaket genomförts.

Taxeringsvärdet höjdes under året med 33%, vilket leder till en motsvarande höjning av den stadgeenliga avsättningen till yttre fond enligt nedan.

#### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 10 847 834
Årets resultat	+ <u>803 784</u>
	- 10 044 050

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	882 018
I ny räkning överföres	- <u>10 926 068</u>
	- 10 044 050

#### Flerårsöversikt

Flerårsöversiktens syfte är att öka förståelsen för föreningens ekonomiska utveckling genom åren samt underlätta bedömningen av densamma. Olika aktörer fäster olika vikt vid vilka nyckeltal som särskilt bör framhåvas vid en ekonomisk analys av en brf. Här har, utöver styrelsens egna preferenser, inkluderats synpunkter från exempelvis SOU 2017:31, HSB och Swedbank. Det gör flerårsöversikten relativt omfattande, samtidigt som den förhoppningsvis ännu bättre tjäna sitt syfte.

Nyckeltal <sup>1)</sup>	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010 <sup>2)</sup>
Nettoomsättning, tkr	4506 <sup>3)</sup>	4466 <sup>3)</sup>	4491 <sup>3)</sup>	4400 <sup>3)</sup>	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Årsavgift vid årets slut, kr/m <sup>2</sup>	623	623	623	623	623	602	602	577	577	549
Utgifter drift och förvaltning <sup>4)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	276 <sup>3)</sup>	248 <sup>3)</sup>	269 <sup>3)</sup>	269 <sup>3)</sup>	271	290	337	326	362	391
Varav energiutgifter <sup>5)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	139	140	125	133	116	134	181	184	187	188
Ränteutgifter, kr/m <sup>2</sup>	45	45	76	85	179	205	237	257	255	271
Resultat efter fin. poster <sup>4)</sup> , tkr	804	677	453	320	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Balanserat resultat, kr/m <sup>2</sup>	-1722	-1709	-1712	-1679	-1154	-1033	-860	-702	-528	-308
Skuld vid årets slut <sup>6)</sup> , kr/m <sup>2</sup>	3703	4097	4412	4570	6075	6233	7266	7511	7511	7826
Soliditet, %	89,9	88,9	88,1	87,7	84,2	83,2	80,4	80,0	80,1	78,3
Skuldkvot	5,2	5,8	6,2	6,6	8,7	9,0	10,5	11,3	11,6	14,2
Skuldsättningsgrad <sup>7)</sup> , %	8,0	11,8	12,7	13,2	22,3	22,9	26,7	31,4	31,4	32,7
Räntekänslighet <sup>8)</sup> , %	6,1	6,7	7,2	7,5	10,0	10,6	12,3	13,3	14,0	14,6
Löpande kassaflöde, tkr	2473 <sup>4)</sup>	2611 <sup>4)</sup>	2309	2152 <sup>4)</sup>	1581	1244	760	579	235 <sup>4)</sup>	-508 <sup>4)</sup>
Varav för framtida underhåll <sup>9)</sup> , tkr	2051	2173	1870	1729	1139	870	716	579	235	-508
Varav från energiprojekt <sup>10)</sup> , tkr	422	438	439	423	442	374	43			

- 1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m<sup>2</sup>, utom för årsavgift
- 2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar. Siffrorna är för jämförbarhetens skull proportionellt justerade till helårsvärden, där detta är relevant
- 3) Nettoomsättning och löpande driftutgifter är beräknade exklusive försäkringsersättningar för skador respektive de motsvarande utgifter som ersatts
- 4) Beräknat exklusive utgifter för planerat underhåll: altanrenovering mm 2010-11, fönsterrenovering 2016, stamspolning 2018 och takrenovering 2019.
- 5) Värdet inkluderar även vatten, som till ¾ används som varmvatten och därmed är oupplösligt sammanflätat med energianvändningen.
- 6) Långfristiga lån per endast boyta blir 2,3% högre än de angivna värdena.
- 7) Definierat som långfristiga lån vid årets slut dividerat med taxeringsvärdet.
- 8) Definierat som hur mycket brf-avgiften behöver höjas för att bibehålla ett oförändrat kassaflöde vid en räntehöjning om 1 %-enhet.
- 9) Här redovisas den del av kassaflödet som är avsedd för framtida underhåll samt eventuell långsiktig amortering. Enligt nuvarande underhållsplan är behovet 1,3 mkr/år, räknat från 2010.
- 10) Här redovisas den del av kassaflödet som utgör avkastning från investeringar i olika projekt för energibesparing, energireglering och energiåtervinning. Denna del av kassaflödet utgör miniminivå för årlig amortering enligt den amorteringspolicy som styrelsen antog under 2019.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 485 635	4 454 111
Övriga rörelseintäkter	3	48 743	79 200
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 534 378</b>	<b>4 533 311</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 931 861	-1 517 281
Övriga externa kostnader	5	-165 238	-143 517
Personalkostnader	6	-66 562	-65 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 283 920	-1 846 255
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 447 581</b>	<b>-3 572 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 086 797</b>	<b>960 485</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-283 013	-283 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 013</b>	<b>-283 373</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>803 784</b>	<b>677 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>803 784</b>	<b>677 112</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	229 446 441	230 718 110
Inventarier, verktyg och installationer	8	105 487	60 912
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>229 551 928</b>	<b>230 779 022</b>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>229 551 928</b>	<b>230 779 022</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-614	0
Övriga fordringar		45 816	42 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 804	85 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>145 006</b>	<b>127 626</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 120 327</b>	<b>3 501 996</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 265 333</b>	<b>3 629 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>232 817 261</b>	<b>234 408 644</b>



# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	213 675 847	213 675 847
Yttre fond	4 903 884	4 243 326
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>218 579 731</b>	<b>217 919 173</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-10 847 834	-10 864 388
Årets resultat	803 785	677 112
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 044 049</b>	<b>-10 187 276</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>208 535 682</b>	<b>207 731 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	23 500 000	26 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 500 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	181 636	114 438
Aktuell skatteskuld	9 441	6 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 502	555 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>781 579</b>	<b>676 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>232 817 261</b>	<b>234 408 644</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 086 798	960 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 283 920	1 846 255
Erlagd ränta	-283 013	-283 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 087 705</b>	<b>2 523 367</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	614	900
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 994	-31 040
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	67 198	19 715
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	37 634	17 146
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 175 157</b>	<b>2 530 088</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-56 826	-67 075
Minskning av markanläggningar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56 826</b>	<b>-67 075</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-2 500 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-381 669</b>	<b>463 013</b>
Likvida medel vid årets början	3 501 996	3 038 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 120 327</b>	<b>3 501 996</b>





## 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 %

Fastighetsförbättringar 10 %, 5 % och 3,33%.

Inventarier 10 % och 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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 788 737	3 788 940
	Hyresintäkter bostäder	186 244	183 255
	Hyresintäkter lokaler	234 220	210 342
	Hyresintäkter parkeringsplatser	262 199	262 200
	Övriga intäkter	14 235	9 374
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 485 635</b>	<b>4 454 111</b>

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäkter	22 825	13 798
	Försäkringsersättningar	25 918	65 402
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>48 743</b>	<b>79 200</b>
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	48 397	47 382
	Obligatorisk ventilationskontroll	57 500	0
	Reparationer och underhåll	518 638	179 910
	Fjärrvärme	541 605	509 459
	Fastighetsel	229 341	270 304
	Vatten	111 099	109 199
	Sophämtning	42 768	35 920
	Fastighetsskatt/avgift	118 843	117 583
	Kabel-TV och bredbandkostnader	85 968	85 841
	Fastighetsförsäkring	110 723	106 665
	Övriga driftkostnader	66 979	55 018
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 931 861</b>	<b>1 517 281</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	106 572	105 209
	Revision	4 400	4 400
	Telefon	11 850	13 350
	Bankkostnader	7 220	7 803
	Konsultarvoden	9 375	1 700
	Övriga externa kostnader	25 821	11 055
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>165 238</b>	<b>143 517</b>

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	51 900	49 500
	Sociala kostnader	14 662	16 273
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>66 562</b>	<b>65 773</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	241 648 677	241 648 677
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 648 677	241 648 677
	Ingående avskrivningar	-10 930 567	-9 658 898
	Årets avskrivningar	-1 271 669	-1 271 669
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 202 236	-10 930 567
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>229 446 441</b>	
	Redovisat värde byggnader	98 871 153	99 968 411
	Redovisat värde fastighets och markläggningar	1 766 698	1 941 109
	Redovisat värde mark	128 808 590	128 808 590
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>229 446 441</b>	<b>230 718 110</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet: varav byggnader:	294 006 000 110 006 000	220 196 000 87 196 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 950 533	2 883 458
	Inköp	56 826	67 075
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 007 359</b>	<b>2 950 533</b>
	Ingående avskrivningar	-2 889 621	-2 315 035
	Årets avskrivningar	-12 251	-574 586
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 901 872	-2 889 621
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 487</b>	<b>60 912</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	13 276	13 047
	Förutbetalda bredband och kabel-tvavgifter	19 890	19 890
	Övr förutbet kostn o uppl int	66 638	52 130
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 804</b>	<b>85 067</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Lån i SEB (amorteringsfritt)	23 500 000	26 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 500 000</b>	<b>26 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-12-28	0,60		4 000 000
SEB	2020-01-28	1,48		8 000 000
SEB	2021-12-28	0,66		6 500 000
SEB	2020-02-28	0,58		5 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>23 500 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>23 500 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	329 142	358 158
	Upplupen fjärrvärmekostnad	64 178	65 217
	Upplupen räntekostnad	17 822	18 969
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	83 600	83 600
	Övriga upplupna kostnader	95 760	29 552
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>590 502</b>	<b>555 496</b>

## NOTER

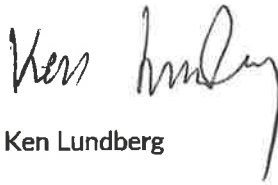
### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 663 950	49 663 950
Summa ställda säkerheter	49 663 950	49 663 950

Stockholm 2020-



Per Olof Sjöstedt



Ken Lundberg



Christine Claesson



Rozbeh Khorshidi



Tomas Liljeroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/2 2020.



Anne Ask  
Revisor



Per Haldén  
Revisorssuppleant

# Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96

Org. Nr. 769603–9648

Revisionsberättelse för år 2019

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Äppelträdet NM 94–96 för år 2019. 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 3/2 2020

  
Anne Ask

Revisor

  
Per Haldén

Revisorssuppleant

## Brf Äppelträdet NM 94-96 - Fastighetsdata och föreningsinformation

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen vill styrelsen på dessa sidor ge ytterligare upplysningar om fastigheten, svar på vanliga frågor, kontaktuppgifter och en del råd och 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:	Brf Äppelträdet NM94-96 ID31401 Box 1071 831 29 Östersund
Bankgiro:	497-5140
Plusgirokonto:	79 58 66 – 3
Swish-konto:	1232494177 [endast för P-avgifter]
Organisationsnummer:	769603-9648
Hemsida:	<a href="http://www.appeltradet.org">www.appeltradet.org</a>
Styrelsens e-mail:	<a href="mailto:styrelsen@appeltradet.org">styrelsen@appeltradet.org</a>
Byggfrågor:	<a href="mailto:byggnadsutskottet@appeltradet.org">byggnadsutskottet@appeltradet.org</a>

#### 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 2018 av Förvaltning i Östersund AB.

Postadress:	Förvaltning i Östersund AB Box 84, 831 21 Östersund
Telefonnummer till kundtjänsten:	010 175 71 00
Mail:	<a href="mailto:kundtjanst@rbekonomi.se">kundtjanst@rbekonomi.se</a>
Hemsida:	<a href="http://www.rbekonomi.se">www.rbekonomi.se</a>

## **Försäkringsbolag**

Sedan 2016 är fastigheten försäkrad hos Moderna försäkringar. Brf-tillägget är 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](http://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 m<sup>2</sup>. 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. 2 lägenheter är hyresrätter, övriga upplåts med bostadsrätt. Bostadsarean är totalt 6202 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, varav en är uthyrd som kontor och en används som gästlägenhet åt medlemmarnas gäster.

### **Brandskydd**

2018 inleddes ett systematiskt brandskyddsarbete genom Anticimex. Då placerades även fyra brandsläckare ut, två på källarplanet och två högst upp i varje trapphus. Lokalisera gärna dessa, så alla vet var de finns om olyckan är framme.

Det är inte tillåtet att förvara någonting i trapphusen eller entréerna, inklusive barnvagnar, pulkor, källkar eller cyklar. Trapphusen är utrymningsvägar i händelse av brand och skall vara helt fria från föremål. Observera även att det är förbjudet att förvara eldfarliga vätskor (t ex tändvätska) och gasbehållare (för grillar) i källarförråden. De senare får förvaras på balkongen.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar enligt stadgarna för att minst en fungerande brandvarnare finns uppsatt i lägenheten.



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 helt kan uteslutas att denna fattar eld om man eldar kraftigt
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 iakta stor försiktighet och att alltid använda ett stående gnistskydd.

### **Bredband, TV**

Månadskostnaden för bredband i basversion (100/100 Mbps) absorberas för närvarande av föreningen. Se i övrigt [www.ownit.se](http://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,  $A_{temp}$ , är 7120 m<sup>2</sup>.

Energideklarationen 2009 angav fastighetens energiprestanda till 204 kWh/m<sup>2</sup>, varav 15 kWh/m<sup>2</sup> fastighetsel. Detta kunde vid denna tid jämföras med referensvärdet vid nybyggnation (110 kWh/m<sup>2</sup>) och normalintervallet (136-167 kWh/m<sup>2</sup>).

Energideklarationen 2019 uppvisar väsentligt förbättrade prestanda. Orsaken till förbättringarna står att finna i en rad investeringar i energibesparing, förbättrad värmereglering och energiåtervinning, som gjordes under 2013 och 2016. Den årliga ekonomiska besparingen av dessa investeringar under 2014-19 har i genomsnitt uppgått till drygt 420 tkr/år.

Individuell mätning av värme, vatten och varmvatten sker för närvarande ej, utan kostnaderna är inkluderade i brf-avgiften.

Husets radiatorer och termostater tillhör föreningen och får **aldrig** avlägsnas, bytas eller på annat sätt förändras.

### **Fastighetsförvaltning respektive fastighetsskötsel**

Föreningens styrelse agerar själv som fastighetsförvaltare. Vid behov anlitas 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
- Upprätthålla en aktuell underhållsplan och utarbeta underlag för beslut om planerade underhållsåtgärder
- Identifiera lönsamma investeringar och utarbeta underlag för investeringsbeslut
- Kvalitetskontrollera medlemmars ombyggnader (oftast genom extern besiktningsman)
- 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, exempelvis filterbyten, filterrengöring, inklusive rengöring av återvinningsbatterier, årlig köldmediekontroll o s v
- 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 händiga 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 (exempelvis trädbeskärning) anlitas lämpliga hantverkare direkt av styrelsen, utan mellanhänder, d v s utan en extern fastighetsförvaltare.

### **Fastighetsunderhåll och investeringar**

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

- Fasadrenovering, 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 och ledningar för eldistribution i lägenheterna, 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 (skall göras vart sjätte år)

2009 Energideklaration (skall göras vart tionde år)

- Energiförbrukning: 204 kWh/m<sup>2</sup>

- Referensvärde: Nybyggnation 110 kWh/m<sup>2</sup>. Normalt intervall 136-167 kWh/m<sup>2</sup>

Efter ombildningen 2010 har följande större arbeten utförts i föreningens regi:

2010-2011	Renovering av takterrasser
2012	Dränering och nytt tätskikt efter fuktinträngning 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 för sänkt U-värde OVK med godkänt resultat (skall göras vart sjätte år)
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).
2018	Stamspolning
2019	Radonmätning med godkänt resultat (snittvärde 45 Bq/m <sup>3</sup> ; gränsvärdet är 200 Bq/m <sup>3</sup> ) Genomgång och reparation av yttertaket, med tätning, omläggning av vissa partier, nya stosar, byte av inspektionsluckor mm Energideklaration (skall göras vart tionde år) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primärenergital: 109 kWh/m<sup>2</sup></li> <li>• Referensvärden: Nybyggnation 85 kWh/m<sup>2</sup>, liknande byggnader 163 kWh/m<sup>2</sup>.</li> <li>• Energiklass: D</li> <li>• Specifik energianvändning: 96 kWh/m<sup>2</sup> (att jämföra med 204 kWh/m<sup>2</sup> 2009)</li> </ul> OVK med ej godkänt resultat (skall göras vart sjätte år). Anmärkningar Källsortering av matavfall infört

Under de närmaste åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Modernisering av fastighetens båda hissar, som senast uppgraderades ca 1990 (drivsystem, hisslinor, styrsystem och hisskorgar).
- 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.

Som ytterligare exempel på förväntade framtida underhållsåtgärder kan nämnas att tätskikten för husgrunden på resterande tre hussidor (utom den norra, som åtgärdades 2012) inte längre torde vara i acceptabelt skick och sannolikt behöver ersättas. Asfalten och i synnerhet cementplattorna på gården är också i behov av omläggning. Taket kan komma att behöva ytterligare insatser, bland annat kan skyddsutrustning vid takarbeten behöva monteras. Behovet av service i tvättstugorna är relativt stort, men inte växande. Torktummlarna och en tvättmaskin är bytta, men resterande tvättmaskiner bör nog bytas inom några år. Målning av fönster förväntas ske med ca tio års intervall. Bland lönsamma investeringar framstår solceller som en närmast självklar investering.

## 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 frånluftsinstallation, inklusive ny placering av kök, kräver alltid en oberoende expertutredning och ett särskilt tillstånd från styrelsen innan ombyggnad påbörjas. Tillstånd för sådan ombyggnad kan 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 skall 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

Styrelsen strävar efter att förändra avgiften vid årsskiftet och beslut därom fattas normalt under hösten, i samband med budgetarbetet för kommande år. Den styrande parametern för brf-avgiften är den önskade storleken på det löpande kassaflödet. Kassaflödet skall täcka finansieringen av vår underhållsplan och även uppnå de mål om amortering som beslutats av styrelsen.

### 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.) Journummer till det företag som ansvarar för hisservice finns anslaget i portar och hissar.

### 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-post. Anslutningen till föreningens sändlista är nästan 100%-ig och resterande medlemmar uppmanas att om möjligt ansluta sig. Anslutning sker genom att skicka ett mejl till [admin@appeltadet.org](mailto:admin@appeltadet.org). Utskick sker sparsamt och e-postadresser lämnas aldrig 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 o l 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 Great Security, 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 till en medlem (gäster eller t ex hantverkare) 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.

## **Renoveringar och ombyggnader i lägenheter**

Bortsett från renovering av ytskikt (målning) bör medlem utgå från att alla åtgärder kräver skriftligt tillstånd från styrelsen. Renovering som innebär förändring av vattenledningar, avlopp eller ventilation kräver alltid skriftligt tillstånd. Föreningens styrelse har utarbetat riktlinjer för hur ombyggnader och renovering i medlemmars egen regi skall ske. Vattenburen golvvärme är inte tillåtet. Reglerna återfinns på hemsidan. Boverkets byggregler (BBR) skall alltid följas.

## **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 uppmuntrar

även medlemmar att därutöver bidra med frivilliga insatser för att hålla huset och dess omgivning 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 och endast 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 och respekteras.

### **Vattenläcka**

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

Uppdaterad 2020-02-02