

Årsredovisning 2012

Brf Äppelträdet NM 94-96



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Norr Mälarstrand 94 BV, 112 35 Stockholm

Mail: styrelsen@appeltradet.org

www.appeltradet.org

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Bildande och verksamhet

Bostadsrättsföreningen Äppelträdet NM 94-96 registrerades 1999-02-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-11-04.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna, Stockholm.

Fastigheten

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-02-10 fastigheten System 8 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Norr Mälärstrand 94-96. Huset byggdes 1939 och har värdeår 1990. Tomtmarken ägs av föreningen.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 6346 kvm, varav 6202 kvm utgör bostadsyta och 144 kvm lokalyta. Dessa uppgifter, som baseras på ursprungliga mätningar från den tidigare fastighetsägaren, ligger till grund för beräkning av individuella månadskostnader.

Fastigheten består av 79 lägenheter, varav 74 upplåts med bostadsrätt (5846m²) och fem med hyresrätt (356m²) samt två lokaler, varav den ena används som gästlägenhet. En lägenhet har under året delats till två. Två lägenheter är sedan tidigare sammanslagna, varför antalet lägenheter i praktiken är 78.

I föreningen finns även 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr i första hand ut dessa till sina medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar och fem hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n.1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 440 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma, 2012-03-15 valdes ny styrelse, som därefter konstituerade sig enligt följande

Per Olof Sjöstedt	ordf.
Jonas Darke	vice ordf.
Nina Ebkar	kassör
Magnus Sjöstedt	ledamot
Bertil Ekholm	ledamot
Anna Werius	ledamot
Erika Nettelbladt	ledamot/sekr.

sk

Lena Bercoff suppleant
Magnus Ekdahl suppleant
John Davis suppleant

Under verksamhetsåret har John Davis, Anna Werius, Erika Nettelblatt, Lena Bercoff och Magnus Ekdahl valt att utträda ur styrelsen.

Revisorer

Till revisorer valdes Susanne Gustafsson (ordinarie revisor) och Jörgen Götehed (revisorssuppleant), båda vid BoRevision i Sverige AB. Till internrevisorer valdes Gunder Söderbäck (ordinarie) och Rikard Stjernman (suppleant).

Valberedning

Till valberedning valdes:
Anders Sahlén (sammankallande)
Ken Lundberg
Lars Molander

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Fastighetens drift och underhåll

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2016. Det återstående planerade underhållsbehovet enligt denna plan beräknas till 2 Mkr (inräknat en kostnadsökning med 10 % utifrån underhållsplanen från 2009) under de kommande åren, varav de största posterna återfinns nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Hiss Säkerhetsanpassning hisskorgar	2012-2013	275kkr
Balkonger Oljning träöverliggare	2013	55 kkr
Avlopp/Vatten Stamspolning	2015	165 kkr
Fönster/Fönsterdörrar Ommålning	2015	1 320 kkr
Mark/Grundläggning Toppkomplettering asfalt p-platser	2016	165 kkr

Denna underhållsplan reflekterar inte den aktuella situationen, varför det är styrelsens avsikt att uppdatera den under 2013. Bland annat saknas kostnader för underhållsåtgärder i hyreslägenheter och för renovering av hissmaskinerierna, vilket bedöms bli nödvändigt de närmaste åren. Föreningen har under verksamhetsåret dessutom drabbats av två vattenläckor, en på taket och en i husgrunden på den norra husgaveln. Kostnaden för att åtgärda dessa bedöms uppgå till ca 250 kkr och kommer till större delen att belasta 2013 års resultat, Denna typ av oförutsedda kostnader saknas också i den ursprungliga underhållsplanen.

Till det planerade underhållet sker tills vidare en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

sk

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan februari 2012 avtal med BOAX Service AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Större leverantörer

De leverantörer som svarar för föreningens fem största kostnadsposter är: Fortum Värme (fjärrvärme), Deloitte (ekonomisk redovisning), Bromstad (trappstädning) Stockholm Vatten och Fortum EI/Energibolaget (fastighetsel). Den allra största kostnadsposten svarar dock SEB för och utgörs av räntekostnader för lån.

Händelser under året

Styrelsen har utarbetat "Riktlinjer för ombyggnader och renoveringar" och säkerställt att dessa tillämpas, inklusive besiktningar genomförda av branschkundig expertis.

I nio lägenheter har under 2012 tillståndspliktiga ombyggnader eller modifieringar påbörjats i respektive medlems regi. Vidare har styrelsen utfärdat godkännande för sju genomförda ombyggnader. För nio av föreningens lägenheter var vid utgången av 2012 styrelsens godkännande utestående. En av föreningens hyreslägenheter har under året genomgått en fönsterrenovering.

17 lägenheter har överlåtit med tillträde under 2012, till ett genomsnittligt pris om 55,2 kkr/m².

Två städdagar har anordnats under året med god uppslutning från medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Likvidationen av det fastighetsbolag som förvärvades av föreningen i samband med fastighetsköpet 2010 har tagit anmärkningsvärt lång tid, men genomfördes till slut under året. Därmed ställdes det bolagets likviditet, uppgående till 2049 kkr, till föreningens disposition.

Avgiften för bostadsrätterna har varit oförändrad under året (577 kronor per m²), men höjs fr o m 2013-01-01 till 602 kronor per m².

Hyran för hyresrätterna höjdes fr o m 2012-10-01 med 3,0 %.

Föreningens resultat för år 2012 är -649 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -940 kkr. Exklusive avskrivningar om -1228 kkr blir det operativa resultatet 579 kkr, vilket kan jämföras med 235 kkr för år 2011.

Det kraftigt förbättrade resultatet är i första hand ett resultat av högt kostnadsfokus. Även den avgiftshöjning som infördes från 2011-07-01 bidrog dock till resultatförbättringen med knappt 100 kkr i högre intäkter 2012, jämfört med 2011.

2012 är därmed föreningens första verksamhetsår, då det operativa resultatet överstiger såväl den stadgeenliga avsättningen till underhållsfonden, som den ekonomiska planen. För första gången understiger också årets kapitaliserade underhållskostnader avsättningen till underhållsfonden. Det ackumulerade operativa resultatet under föreningens treåriga verksamhet (2010-2012) understiger dock fortfarande de stadgeenliga avsättningarna till underhållsfonden för samma period. Likaså överstiger de ackumulerade fastighetsförbättringarna de gjorda avsättningarna under samma period. Dessa förhållanden är en bidragande orsak till avgiftshöjningen fr o m 2013-01-01.

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010 och dessa kommer att gälla fram till 2013. Föreningen beskattas fr n genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar fr n en fastighetsavgift om 1365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Tidigare styrelser har valt en modell med tre bundna lån med varierande löptider. I början av 2013 omsattes ett av dessa tre lån, varvid större delen åter bands till en något lägre ränta än tidigare, medan en mindre del tills vidare hålls rörlig.

slc

Styrelsen avser även framgent att fokusera på en reduktion av drifts- och förvaltningskostnaderna. Den största besparingspotentialen inom detta område återfinns inom fastighetens energianvändning. Förslag om en modernisering av fastighetens energisystem kommer därför att föreläggas ordinarie föreningsstämman 2013 för beslut.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 348 925
Årets resultat	- <u>648 762</u>
	-3 997 687

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	455 178
I ny räkning överföres	<u>-4 452 865</u>
	-3 997 687

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	577	577	549
Drifts- och förvaltningskostnader, kr/m ² (BOA+LOA)	326	362	336*
Finansiella kostnader (netto), kr/m ² (BOA)	256	257	247*
Resultat exklusive avskrivningar, kkr	579	235	-508*
Långfristiga lån vid årets slut, kr/m ² (BOA)	7685	7685	8008

*Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret 2010 endast var 325 dagar

86


RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	4 224 536	4 121 568
Övriga rörelseintäkter		6 500	4 994
		<u>4 231 036</u>	<u>4 126 562</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 539 903	-1 710 077
Fastighetsförsäkring		-59 827	-58 308
Fastighetskatt		-139 970	-111 553
Fastighetsadministration	3	-326 877	-414 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 747	-1 175 325
		<u>-3 294 324</u>	<u>-3 470 259</u>
Rörelseresultat		936 712	656 303
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		47 407	24 486
Räntekostnader		-1 632 881	-1 621 200
		<u>-1 585 474</u>	<u>-1 596 714</u>
Resultat efter finansiella poster		-648 762	-940 411
Årets resultat		-648 762	-940 411

Sk

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
 Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	237 144 708	238 315 257
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		99 375	0
		<u>237 244 083</u>	<u>238 315 257</u>
 Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	0	2 048 881
		<u>0</u>	<u>2 048 881</u>
 Summa anläggningstillgångar		237 244 083	240 364 138
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 000	8 750
Fordringar hos koncernföretag		0	220 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 002	27 835
		<u>23 002</u>	<u>257 217</u>
 Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 034 833	1 007 052
		<u>1 034 833</u>	<u>1 007 052</u>
 Kassa och bank		3 877 868	977 965
 Summa omsättningstillgångar		4 935 703	2 242 234
 SUMMA TILLGÅNGAR		242 179 786	242 606 372

SK

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		196 805 847	196 805 847
Yttre fond		910 356	455 178
		<u>197 716 203</u>	<u>197 261 025</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 348 925	-1 953 335
Årets resultat		-648 762	-940 411
		<u>-3 997 687</u>	<u>-2 893 746</u>
Summa eget kapital		<u>193 718 516</u>	<u>194 367 279</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		47 663 950	47 663 950
Summa långfristiga skulder		<u>47 663 950</u>	<u>47 663 950</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 778	4 663
Aktuell skatteskuld		147 179	108 816
Övriga skulder		873	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	546 490	461 664
Summa kortfristiga skulder		<u>797 320</u>	<u>575 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 179 786	242 606 372
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	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		936 712	656 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 231 169	1 175 325
Erhållen ränta mm		47 407	24 486
Erlagd ränta		-1 632 881	-1 621 200
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		582 407	234 914
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 750	-5 523
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		285 663	-6 169
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		98 115	-288 475
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		124 062	-1 860 808
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 095 997	-1 926 061
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-57 198	-1 156 619
Pågående arbeten		-99 375	0
Likvidation av dotterbolag		1 988 260	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 831 687	-1 156 619
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	6 100 000
Amortering kortfristiga lån		0	-2 000 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	4 100 000
Förändring av likvida medel		2 927 684	1 017 320
Likvida medel vid årets början		1 985 017	967 697
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		4 912 701	1 985 017

sk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsförvaltning AB System 8, vilket ägde fastigheten System 8, för 191.635.404 kronor. Aktiebolaget sålde fastigheten den 10 februari 2010 för skattemässigt restvärde 8.688.390 kronor till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 190.255.404 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 371 604	3 283 874
	Hysesintäkter bostäder	459 300	451 376
	Hysesintäkter lokaler	151 980	135 270
	Hysesintäkter parkeringsplatser	211 650	220 500
	Övriga intäkter	30 002	30 548
		<u>4 224 536</u>	<u>4 121 568</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	57 058	90 542
Städ	93 000	109 832
Reparationer/underhåll	142 504	119 819
Fastighetsel	107 413	149 527
Fjärrvärme	977 857	963 481
Vatten	80 901	70 658
Sophämtning	31 678	71 363
Kabel-TV	20 892	23 675
Övriga driftkostnader	28 600	111 180
	<u>1 539 903</u>	<u>1 710 077</u>

Not 3 Fastighetsadministration	2012	2011
Ekonomisk förvaltning	137 945	137 643
Revision	100 875	96 638
Mäklararvoden	0	119 500
Övrigt	88 057	61 215
	<u>326 877</u>	<u>414 996</u>

Revisionsarvodena för 2010 och 2011 har inte periodiserats korrekt med anledning av att arvoden för respektive år blivit väsentligt högre än som beräknats. Detta innebär att kostnaden för såväl 2011 som 2012 blivit högre i bokföringen än vad som faktiskt varit fallet.

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	240 485 764	239 081 645
Inköp	57 198	1 156 619
Omklassificeringar	0	247 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>240 542 962</u>	<u>240 485 764</u>
Årets avskrivningar	-1 227 747	-1 175 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 398 254</u>	<u>-2 170 507</u>
Utgående redovisat värde	237 144 708	238 315 257
Redovisat värde byggnader	106 551 959	107 622 747
Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 784 159	1 914 807
Redovisat värde mark	<u>128 808 590</u>	<u>128 777 703</u>
	237 144 708	238 315 257

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år avseende byggnad och 10-20 år avseende fastighetsförbättringar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	151 726 000	151 726 000
varav byggnader:	69 726 000	69 726 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Andelar i koncernföretag

Föreningen har ägt bolaget Fastighetsförvaltning AB System i Stockholm, org.nr 556518-6961. Bolaget hade per 31/12-2011 ett substansvärde om 2.049 Kkr. Under år 2012 har bolaget likviderats och föreningen har erhållit det värdet.

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	191 462 194	5 343 653	455 178	-2 893 747
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättn. till yttre fond			455 178	-455 178
Årets förlust				-648 762
Belopp vid årets utgång	191 462 194	5 343 653	910 356	-3 997 687

Not 7 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Lån i SEB (amorteringsfritt)	47 663 950	47 663 950
	<u>47 663 950</u>	<u>47 663 950</u>

SEB, lånenummer 319 610 09, 14.554.650 kr, 2,98 % (bundet t.o.m. 2014-01-28)

SEB, lånenummer 319 610 41, 16.554.650 kr, 3,01 % (bundet t.o.m. 2013-01-28)

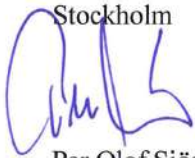
SEB, lånenummer 319 610 76, 16.554.650 kr, 4,19 % (bundet t.o.m. 2016-01-28)

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

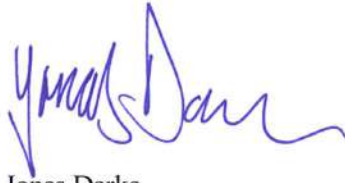
	2012-12-31	2011-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	204 049	238 269
Upplupen fjärrvärmekostnad	120 636	120 130
Upplupen räntekostnad	23 185	20 809
Övriga upplupna kostnader	198 620	82 456
	<u>546 490</u>	<u>461 664</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm



Per Olof Sjöstedt
2013-02-21



Jonas Darke



Nina Ebkar

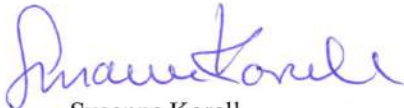


Bertil Ekholm



Magnus Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/3 2013.



Susanne Korall
Revisor BoRevision Sverige AB



Gunder Söderbäck
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 2012.

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. 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 utföra 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äppelträdet NM 94-96 för år 2012.

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 bostadsrättslagen, 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 4 13 2013



Gunder Söderbäck

Förtroendevald revisor



Susanne Korall

Revisor BoRevision i Sverige AB