

Årsredovisning 2010

BRF ÄPPLET 6 769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Hanna Sweijer (Ordförande), Erik Prawitz (Kassör), Johan Urdén (Sek) och Erik Månsson (suppleant), Anna Wikström (suppleant).

Revisorer

Owe Mårtensson

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2009-05-15 är Driftia.

Försäkring

Försäkring finns hos Brandkontoret

Sammanträden

Löpande styrelsesammanträden sedan maj då nuvarande styrelse tillträdde. Ca ett (1) i månaden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 44 st medlemmar. Under året har 6 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 38 st bostadsrätter, 5 st hyresrätter och 5 st lokaler.

Fastigheten

I regi av tidigare styrelse såldes en del av en tidigare lokal som bostadsrätt i början på året. Större amorteringar har som följd kunnat genomföras. Under sommaren har två av lägenheterna på bottenvåningen installerat balkongdörrar ut mot gården enligt tidigare beviljat bygglov.

Utförda underhåll

Inga större underhåll har skett under året. Godkänd energideklaration genomfördes i november 2010.

Planerade underhåll

Under 2011 behöver brevinkasten bytas ut mot postboxar. I samband med detta kommer eventuellt säkerhetsdörrar att installeras.

Efter att samtliga terrasser besiktigats under 2010 har det visat sig att bottenplattorna behöver göras om, vilket kommer att ske under 2011. I samband med detta kommer närliggande lägenheter att besiktigas och eventuella skador kommer att åtgärdas.

Under 2011 kommer fastigheten att behöva genomföra underhåll avseende ventilationen utifrån OVK-besiktningsprotokoll.



Ekonomi

Ingen avgiftshöjning. Föreningens lån har amorteras med 2 600 000 kr under året. Under hösten har även två av föreningens lån (varav ett med fem års bindningstid) lagts om till varierande bindningstid mellan ett och fyra år.

Arvode

Styrelsen arvoderas med motsvarande ett basbelopp.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

En OVK-besiktning genomfördes i januari 2011 och en åtgärdsplan utifrån denna väntas.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter på säkerhetsdörrar samt postboxar. Förslag kommer att presenteras på årstämman.

I februari 2011 flyttade en av våra hyresgäster på Bergsgatan 30 ut. Styrelsen ser till att lägenheten, 48 kvm, förbereds för försäljning. Föreningen får på så sätt in pengar som kan användas till att amortera på befintliga lån.

Andelstalen i fastigheten har justerats med anledning av att föreningen upplåtit en lokal och ovan nämnda hyresrätt till bostadsrätter.

Nyckeltal (SEK)

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 041 662	1 975 472	2 002 177	1 977 021
Årsresultat	-121 002	-239 711	-347 977	-558 041
Yttre fond	148 376	97 199	46 022	46 022
Taxeringsvärde	44 316 000	36 735 000	36 735 000	36 735 000
Bostadsyta	2 138	2 095	2 095	2 095
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	692	696	696	696
Lån per kvm bostadsyta	8 936	10 360	10 623	12 172
Genomsnittlig skuldränta, %	2,46	3,14	4,17	3,91
Belåningsgrad, %	32,41	36,92	37,61	43,77

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-121 002
Balanserad förlust	-1 881 887
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 002 889</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

132 948
<u>-2 135 837</u>
<u>-2 002 889</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värdeprinciper.

Resultaträkning

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 313	1 290
Hysesintäkter		728	671
Övriga intäkter		1	15
Summa nettoomsättning		<u>2 042</u>	<u>1 975</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-170	-106
Reparation och underhåll	3	-80	-107
Taxebundna kostnader	4	-551	-489
Fastighetsförsäkring		-23	-21
Fastighetsskatt		-102	-118
Övriga driftskostnader	5	-45	-44
Kameral förvaltning		-66	-61
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-67	-82
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-155	-90
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 274</u>	<u>-1 133</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-390	-390
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>378</u>	<u>452</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-503	-690
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-5
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-499</u>	<u>-692</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-121</u>	<u>-240</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-121</u>	<u>-240</u>

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	58 947	58 795
Maskiner och inventarier	8	70	79
Pågående projekt		6	413
Summa anläggningstillgångar		59 023	59 287
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	10
Skattefordringar		37	23
Övriga kortfristiga fordringar		0	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78	72
Kassa och bank		1 202	1 028
Summa omsättningstillgångar		1 317	1 146
SUMMA TILLGÅNGAR		60 340	60 433

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		30 586	29 872
Reservfond och fond för yttre underhåll		148	97
Upplåtelseavgifter		12 040	10 360
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 775</u>	<u>40 329</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-1 882	-1 591
Årets förlust		-121	-240
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 003</u>	<u>-1 831</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>40 772</u>	<u>38 498</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 105	21 705
Övriga långfristiga skulder		141	43
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>19 246</u>	<u>21 748</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121	141
Övriga kortfristiga skulder		32	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	169	24
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>322</u>	<u>187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 340</u>	<u>60 433</u>
Ställda säkerheter	13	28 000	28 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Äpplet 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Ursprungligt byggnadsvärde skrivs ej av så länge marknadsvärdet överstiger bokfört värde.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,0 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Maskiner och inventarier	7,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 272 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2010	2009
Besiktningar och service	31	10
Städning och fastighetsskötsel	104	93
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	34	3
Summa	170	106

Not 3, Reparation och underhåll

	2010	2009
Rep./underhåll fast	80	107
Summa	80	107

Not 4, Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	81	62
Sophämtning	43	42
Vatten	40	44
Värme	387	341
Summa	551	489

Not 5, Övriga driftskostnader

	2010	2009
Kabel-TV	45	44
Summa	45	44

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2010	2009
Revisionsarvoden	25	39
Styrelsearvoden	42	43
Summa	67	82

Not 7, Byggnad och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 555	60 555
Inköp/aktiveringar	534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>61 089</u>	<u>60 555</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 761	-1 380
Årets avskrivningar	-381	-381
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 142</u>	<u>-1 761</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>58 947</u>	<u>58 795</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 127	17 059
Taxeringsvärde mark	27 189	19 676
	<u>44 316</u>	<u>36 735</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>121</u>	<u>121</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42	-33
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-51</u>	<u>-42</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>70</u>	<u>79</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga poster	78	72
Summa	<u>78</u>	<u>72</u>

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	29 871 870	-	714 240	30 586 110
Upplåtelseavgifter	9 243 136	-	1 680 760	10 923 896
Fond, yttre underhåll	97 199	-	51 177	148 376
Obs-konto eget kapital (*)	1 116 415	-	-	1 116 415
Balanserat resultat	-1 590 999	-239 711	-51 177	-1 881 887
Årets resultat	-239 711	239 711	-121 002	-121 002
Eget kapital 2010-12-31	38 497 910	0	2 273 998	40 771 908

(*) avser ej definierade extrainbetalningar för balkongbyggnationer.

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	5 000 000 kr	2,57 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 000 000 kr	2,75 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 000 000 kr	3,03 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 850 000 kr	2,97 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 000 000 kr	2,22 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 300 000 kr	2,66 % ränta per 2010-12-31.
Stadshypotek	2 955 000 kr	2,94 % ränta per 2010-12-31.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	87	-38
Upplupna räntor	8	7
Övriga poster	74	56
Summa	169	24

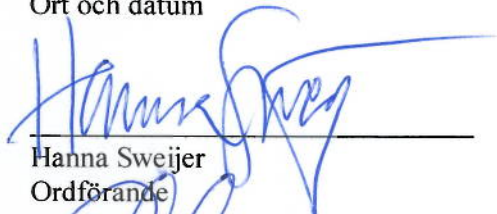
Not 13, Ställda säkerheter

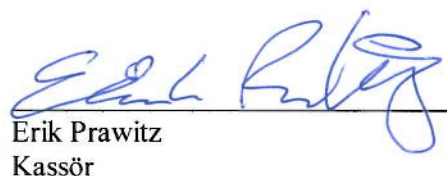
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 000	28 000
	28 000	28 000

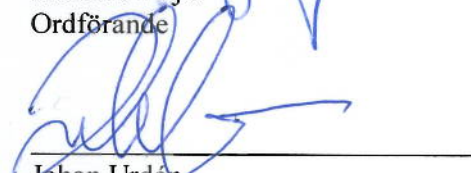
Underskrifter

Stockholm 31 mars 2011

Ort och datum


Hanna Sweijer
Ordförande


Erik Prawitz
Kassör


Johan Urden
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 04 - 06 Denna avviker från
standardutformningen.


Owe Mårtensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äpplet 6

Org.nr 769605-1114

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Äpplet 6 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

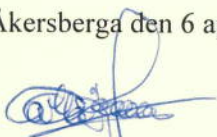
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på not 10 eget kapital innehållande ett obskonto, där det ingår kronor 1 116 415 avseende "ej definierade extrainbetalningar för balkongbyggnationer". Denna rubricering tyder på osäkerhet. Jag uppmanar styrelsen att skyndsamt klargöra hur kapitaltillskottet skall hanteras i föreningens räkenskaper och gentemot respektive kapitalgivare.

Åkersberga den 6 april 2011



Owe Mårtensson

Revisor FAR

Godkänd av Revisorsnämnden