

Årsredovisning 2011

BRF ÄPPLET 6 769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

PS
SS

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Marie Wäsenberg (Ordförande), Johan Samuelsson (Kassör), Per Skogö (sek), Staffan Schelin (suppleant) och Måns Lindroth (suppleant). Tomas Johansson avgick ur styrelsen och som ordförande 31 oktober, i samband med att han sålde sin bostadsrätt.

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 48 st medlemmar. Under året har 11 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 39 st bostadsrätter, 4 st hyresrätter och 5 st lokaler. Under året såldes av föreningen en tidigare hyresrätt, och omvandlades till bostadsrätt.

Fastigheten

Enligt beslut från årsstämman så installerades säkerhetsdörrar för samtliga bostads- och hyresrätter. Detta jobb samt ommålning av entreerna kommer att avslutas i början av 2012.

En OVK-besiktning genomfördes i januari 2011, och åtgärdades under våren.

Samtliga lägenhets-terasser (fyra stycken) har reparerats, då det ursprungliga konstruktionen hade brister i fuktskyddet. Huvuddelen av kostnaden togs av entreprenören, men föreningen har burit vissa kostnader, tex reparation av vattenskador på plan 4.

Under sommaren uppstod en vattenläcka i frisörsalongen. Försäkringen täckte detta arbete, men föreningen blev belastad med självrisk.

Kafeet bytte ägare under året.

Samtliga galler och öppningar mot gatan har förbättrats och tätats, för att bla motverka råttor.

Under året genomfördes gemensam vår- och höststädning.

Utförda underhåll

OVK-besiktning och åtgärdande av framkomna punkter gjordes under våren.

Nya postboxar installerades i samband med installationen av säkerhetsdörrar.

Planerade underhåll

Installationen av säkerhetsdörrar och ommålning av entreen kommer att avslutas under första kvartalet. Inga andra större underhålls åtgärder är planerade.

I början av året byttes regleringsaggregatet för värmepannan, vilket skall ge jämnare värme. Driftia har även justerat värmen under januari.

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning.

Föreningens lån har amorterats med 3 150 000 kr under året (främst från försäljning av hyresrätt). Föreningslån är ungefär till hälften i rörliga lån, och hälften med fast bindningstid på 1, 2, 3, och 4 år.

Följande större kostnaders av engångs/oförutseed karaktär har registrerats under året (ungefärliga belopp):

* Försäljning av hyresrätt - kostnad för mäklare, iordningsställande mm: 60 000kr

* Reparationer av terasser: 38 000 kr

* OVK besiktning och åtgärd: 79 000 kr

* Självrisk för fuktskada hos frisörsalongen: 21 000

Kostnaden för säkerhetsdörrar och ommålningen av entreerna, ungefär 1 220 000 kr tas upp som en investering i fastigheten.

Kassaflödet från den löpande verksamheten (inkluderar räntebetalningar) fortsätter att vara positivt.

Styrelsen i Brf Äpplet 6 har beslutat om att tillskjutna medel vid tidigare genomförd balkongbyggnation, ska utgöra upplåtelseavgift. Tilläggas kan, att kostnaden för byggnationen till fullo har bekostats av berörda Bostadsrättshavare. Föreningen ansvarar dock för yttre underhåll av balkong. Bostadsrättshavaren ansvarar för inre underhåll i form av exempelvis rengöring, ommålning och snöskottning.

Arvode

Styrelsen arvoderas med motsvarande ett basbelopp.

Nyckeltal (SEK)

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 086 288	2 041 662	1 975 472	2 002 177
Årsresultat	-192 923	-121 002	-239 711	-347 977
Yttre fond	281 324	148 376	97 199	46 022
Taxeringsvärde	44 316 000	44 316 000	36 735 000	36 735 000
Bostadsyta	2 138	2 138	2 095	2 095
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	692	692	696	696
Lån per kvm bostadsyta	7 460	8 936	10 360	10 623
Genomsnittlig skuldränta, %	2,88	2,46	3,14	4,17
Belåningsgrad, %	27,24	32,41	36,92	37,61

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-192 923
Balanserad förlust	-2 135 837
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 328 760</u>

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

132 948
-2 461 708
<u>-2 328 760</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 värderingsprinciper.

PS 85 MW

Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 346	1 313
Hysesintäkter		700	728
Övriga intäkter		40	1
Summa nettoomsättning		2 086	2 042
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-150	-170
Reparation och underhåll	3	-313	-80
Taxebundna kostnader	4	-493	-551
Fastighetsförsäkring		-24	-23
Fastighetsskatt		-103	-102
Övriga driftkostnader	5	-47	-45
Kameral förvaltning		-67	-66
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-66	-67
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-102	-155
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 378	-1 274
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-404	-390
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		305	378
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	4
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-505	-503
Summa resultat från finansiella investeringar		-498	-499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193	-121
ÅRETS FÖRLUST		-193	-121

ps 85 MW

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	58 553	58 947
Maskiner och inventarier	8	61	70
Pågående projekt		1 220	6
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>59 833</u>	<u>59 023</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		37	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85	78
Kassa och bank		967	1 202
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 088</u>	<u>1 317</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>60 922</u></u>	<u><u>60 340</u></u>

PS MS

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		31 377	30 586
Reservfond och fond för yttre underhåll		281	148
Upplåtelseavgifter		14 000	12 040
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 658</u>	<u>42 775</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 136	-1 882
Årets förlust		-193	-121
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 329</u>	<u>-2 003</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>43 329</u>	<u>40 772</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 930	19 105
Övriga långfristiga skulder		63	141
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 993</u>	<u>19 246</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	0
Leverantörsskulder		1 408	121
Övriga kortfristiga skulder		32	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	139	169
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 599</u>	<u>322</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 922</u>	<u>60 340</u>
Ställda säkerheter	13	28 000	28 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren under tidigare år fört diskussioner om potentiella avskrivningsbehov avseende byggnader. Då styrelsen bedömt att marknadsvärdet med god marginal överstigit bokfört värde har styrelsen ansett att det inte funnits något avskrivningsbehov. FAR har genom sitt uttalande i redovisningsfrågor RedU 12 "Avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen" tagit ställning till att avskrivning skall ske med hänsyn till bedömd nyttjandeperiod. Som grund för detta uttalande lämnas referens från lag och annan normgivning. För detaljerad förklaring hänvisas till uttalandet. Med anledning härav kommer styrelsen med hjälp från den ekonomiska förvaltaren att se över avskrivningsprincipen inför nästa år.

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 1 302 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

	2011	2010
Besiktningar och service	22	31
Städning och fastighetsskötsel	120	104
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	7	34
Summa	150	170

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	313	80
Summa	313	80

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	60	81
Sophämtning	44	43
Vatten	40	40
Värme	350	387
Summa	493	551

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Kabel-TV	47	45
Summa	47	45

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	24	25
Styrelsearvoden	42	42
Summa	66	67

Handwritten notes:
MW
8.5 25

Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 089	60 555
Inköp/aktiveringar	0	534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 089	61 089
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 142	-1 761
Årets avskrivningar	-395	-381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 537	-2 142
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	58 553	58 947
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 127	17 127
Taxeringsvärde mark	27 189	27 189
	44 316	44 316

Not 8, Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51	-42
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60	-51
Utgående restvärde enligt plan	61	70

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	7	7
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	12	0
Städning	9	9
Övriga poster	40	62
Summa	85	78

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	30 586 110	-	790 482	31 376 592
Upplåtelseavgifter	10 923 896	-	3 075 993	13 999 889
Fond, yttre underhåll	148 376	-	132 948	281 324
Obs-konto eget kapital	1 116 415	-1 116 415	-	0
Balanserat resultat	-1 881 887	-121 002	-132 948	-2 135 837
Årets resultat	-121 002	121 002	-192 923	-192 923
Eget kapital 2011-12-31	40 771 908	-1 116 415	3 673 552	43 329 045

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 955 000 kr	2,94 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2014-09-01.
Stadshypotek	2 000 000 kr	3,03 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-10-30.
Stadshypotek	2 000 000 kr	2,75 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-10-30.
Stadshypotek	1 995 000 kr	3,26 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-10-30.
Stadshypotek	200 000 kr	4,14 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-03-30.
Stadshypotek	2 300 000 kr	4,03 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-03-01.
Stadshypotek	4 500 000 kr	3,71 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-02-03.
<i>Varav</i>	<i>20 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	5	12
Fjärrvärme	41	60
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	81	87
Räntor	10	8
Vatten	3	3
Summa	139	169

Not 13, Ställda säkerheter

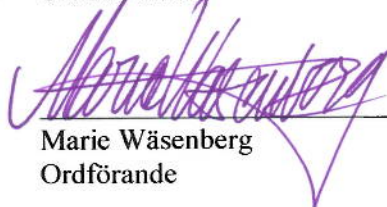
	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 000	28 000
	28 000	28 000

Handwritten notes:
P.S. MW 35

Underskrifter

Stockholm 2012-04-22

Ort och datum


Marie Wäsenberg
Ordförande


Per Skogö
Sekreterare


Johan Samuelsson
Kassör

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 04 - 24


Owe Mårtensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äpplet 6

Org.nr 769605-1114

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Äpplet 6 för räkenskapsåret 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Äpplet 6s finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Upplysningar av särskild betydelse

Som framgår av not 1, redovisnings- och värderingsprinciper vad avser avskrivning av byggnad "kommer styrelsen med hjälp från den ekonomiska förvaltaren att se över avskrivningsprincipen inför nästa år". Härigenom kommer behovet och kraven rörande avskrivningsprincipen att fastställas och uppfyllas enligt årsredovisningslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äpplet 6 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Österskär den 24 april 2012



Owe Mårtensson

Revisor FAR

Godkänd av Revisorsnämnden