

Årsredovisning 2012

BRF ÄPPLET 6 769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

SL
KA
CM
JJ
EB

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Johan Urdén (Ordförande), Joar Lindberg (Kassör), Kjell Andersson (Ledamot), Camilla Da Silva (Ledamot), Etienne Bonnaud (Sekreterare), Staffan Schelin (Suppleant) och Mia Hjalmarsson (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 Förvaltning AB.

Försäkring

Försäkring finns hos Brandkontoret

Sammanträden

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

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 50 st medlemmar. Under året har 4 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Vid årskiftet består föreningen av 39 st bostadsrätter, 4 st hyresrätter och 5 st hyreslokaler.

Planerade underhåll

En energiutredning kommer att göras under 2013. Syftet är att se över föreningens befintliga värmecentral och om möjligt minska föreningens uppvärmningskostnader.

Föreningen kommer att behöva se över fastighetens hissar.

Ekonomi

Föreningens hyresgäster har under räkenskapsåret haft en hyreshöjning om 3,45%.

Medlemsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade.

Arvode

Styrelsen arvoderas med motsvarande ett (1) basbelopp.

CM KA
EB

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2013 såldes en (1) av föreningens hyresrätter, och uppläts till bostadsrätt.

Föreningen amorterade av 3.500.000 kr på sina lån från försäljningen av lägenheten.

Föreningen har sagt upp avtalet med tekniska förvaltaren. Föreningen kommer från 15/5 2013 ej att ha någon avtalad teknisk förvaltare.

Som en följd av föreningens amorteringar av lånen, omläggning av befintliga lån samt avslutandet med tekniska förvaltare så finns det i budgeten för 2013 utrymme för en sänkning av medlemsavgifterna. Medlemsavgifterna kommer därför att sänkas med 12% under andra kvartalet 2013.

Föreningens hyreslägenheter har fått en hyreshöjning om 2,7% från och med 2013-01-01.

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 048 138	2 086 288	2 041 662	1 975 472
Årsresultat	-282 371	-192 923	-121 002	-239 711
Yttre fond	414 272	281 324	148 376	97 199
Taxeringsvärde	44 316 000	44 316 000	44 316 000	36 735 000
Bostadsyta	2 136	2 138	2 138	2 095
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	680	692	692	696
Lån per kvm bostadsyta	7 832	7 460	8 936	10 360
Genomsnittlig skuldränta, %	3,30	2,88	2,46	3,14
Belåningsgrad, %	28,83	27,24	32,41	36,92

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-282 371
Ansamlad förlust	-2 461 708
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 744 078</u>

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

132 948
<u>-2 877 026</u>
<u>-2 744 078</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.

52
KA
CM
J
EB

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 354	1 346
Hysesintäkter		691	700
Övriga intäkter		3	40
Summa nettoomsättning		<u>2 048</u>	<u>2 086</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-136	-150
Reparation och underhåll	3	-69	-313
Taxebundna kostnader	4	-559	-493
Fastighetsförsäkring		-26	-24
Fastighetsskatt		-106	-103
Övriga driftskostnader	5	-48	-47
Kameral förvaltning		-69	-67
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-67	-66
Löner och övriga personalkostnader		-13	-13
Övriga kostnader		-179	-102
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 273</u>	<u>-1 378</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-526	-404
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>249</u>	<u>305</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-540	-505
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-532</u>	<u>-498</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-282</u>	<u>-193</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-282</u>	<u>-193</u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	59 285	58 553
Maskiner och inventarier	8	52	61
Pågående projekt		0	1 220
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>59 337</u>	<u>59 833</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		52	0
Skattefordringar		34	37
Övriga kortfristiga fordringar	9	3 168	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	105	85
Kassa och bank		1 036	967
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 394</u>	<u>1 088</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>63 731</u></u>	<u><u>60 922</u></u>

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 215	31 377
Reservfond och fond för yttre underhåll		414	281
Upplåtelseavgifter		16 681	14 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 311</u>	<u>45 658</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 462	-2 136
Årets förlust		-282	-193
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 744</u>	<u>-2 329</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>46 567</u>	<u>43 329</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 681	15 930
Övriga långfristiga skulder		63	63
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 745</u>	<u>15 993</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48	20
Leverantörsskulder		187	1 408
Övriga kortfristiga skulder		34	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151	139
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>420</u>	<u>1 599</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>63 731</u>	<u>60 922</u>
Ställda säkerheter	14	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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-2,5 %
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 1 365 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

	2012	2011
Besiktningar och service	21	22
Städning och fastighetsskötsel	103	120
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	13	7
Summa	136	150

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	69	313
Summa	69	313

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	47	60
Sophämtning	51	44
Vatten	43	40
Värme	418	350
Summa	559	493

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	48	47
Summa	48	47

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	24	24
Styrelsearvoden	43	42
Summa	67	66

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 089	61 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 089	61 089
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 537	-2 142
Årets avskrivningar	-517	-395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 054	-2 537
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>58 035*</u>	<u>58 553*</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 127	17 127
Taxeringsvärde mark	27 189	27 189
	<u>44 316</u>	<u>44 316</u>

*I utgående redovisat restvärde ingår ej avskrivningsbar mark 20 545 tkr.

Not 8, Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60	-51
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69	-60
Utgående restvärde enligt plan	<u>52</u>	<u>61</u>

Not 9, Övriga kortfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Andra kortfrist fordr	3 168	0
Summa	<u>3 168</u>	<u>0</u>

Avser upplåtelse av lägenhet nr 1503-40. Tillträde och slutbetalning 2013-01-31

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	9	7
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	12	12
Räntor	23	0
Städning	7	9
Vatten	0	0
Övriga poster	35	40
Summa	105	85

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	31 376 592	-	838 412	32 215 004
Upplåtelseavgifter	13 999 889	-	2 681 588	16 681 477
Fond, yttre underhåll	281 324	-	132 948	414 272
Balanserat resultat	-2 135 837	-192 923	-132 948	-2 461 708
Årets resultat	-192 923	192 923	-282 371	-282 371
Eget kapital 2012-12-31	43 329 045	0	3 237 629	46 566 675

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 955 000 kr	2,94 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-09-01.
Stadshypotek	2 000 000 kr	3,03 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-10-30.
Stadshypotek	4 500 000 kr	2,82 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-05-05.
Stadshypotek	2 300 000 kr	2,74 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-03-04.
Stadshypotek	1 980 000 kr	2,96 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-01-30.
Stadshypotek	2 000 000 kr	2,96 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-01-30.
Stadshypotek	794 000 kr	2,89 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-01-22.
Stadshypotek	200 000 kr	3,08 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-01-02.
Varav	47 800 kr	amorteras inom 12 månader

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	8	5
Fjärrvärme	71	41
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	61	81
Räntor	6	10
Vatten	3	3
Övriga poster	2	0
Summa	151	139

Not 14, Ställda säkerheter

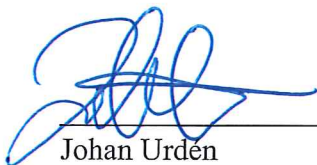
	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 000	28 000
	28 000	28 000

SL
KA
UM
JK
EB

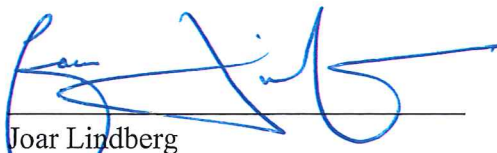
Underskrifter

STOCKHOLM 20130418

Ort och datum



Johan Urdén
Ordförande



Joar Lindberg
Kassör



Kjell Andersson

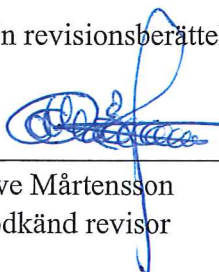


Camilla Da Silva



Etienne Bonnaud
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 19



Owe Mårtensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äpplet 6
Org.nr 769605-1114

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äpplet 6 för räkenskapsåret 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

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 av 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 föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Äpplet 6 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

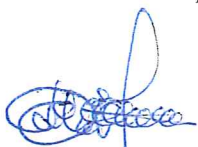
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Österskär den 19 april 2013



Owe Mårtensson

Revisor FAR

Godkänd av Revisorsnämnden