

Årsredovisning 2013

BRF ÄPPLET 6
769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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

Christian Lärka (Ordförande), Joar Lindberg (Kassör), Cecilia Liotta (Ledamot), Kjell Andersson (Ledamot), Johanna Snickars (Suppleant), Camilla Da Silva (Suppleant) och Staffan Schelin (Suppleant).

Revisorer

Owe Mårtensson

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Föreningen sade upp avtalet med den tekniska förvaltaren i maj 2013. Föreningen har sedan dess inget avtal avseende teknisk förvaltning.

Försäkring

Försäkring finns hos Brandkontoret

Sammanträden

Löpande styrelsesammanträden sedan maj 2013 då nuvarande styrelse tillträdde. Ca ett (1) möte i månaden.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 51 st medlemmar. Under året har 7 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Vid årsskiftet bestod föreningen av 40 st bostadsrätter, 3 st hyresrätter och 5 st lokaler.

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret sålt en hyresrätt vilken uppläts till bostadsrätt.

Föreningen amorterade under perioden av 3.560.000 på sina lån. Detta har i samband med omläggning av föreningens lån lett till betydligt lägre räntekostnader. Även andra kostnadsminskningar har genomförts under räkenskapsåret.

Den förbättrade ekonomin i föreningen gjorde det möjligt för styrelsen att besluta om en sänkning av medlemsavgifterna med 12% andra kvartalet 2013.

Arvode

Styrelsen arvoderas med motsvarande ett (1) basbelopp.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

En ny värmecentral togs i drift i februari månad. Beslutet att byta värmecentral togs i slutet av 2013.

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång även beslutat att renovera fastighetens hissar. Detta arbete kommer troligen att utföras under juni och juli månad.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 921 367	2 048 138	2 086 288	2 041 662
Årsresultat	-285 567	-282 371	-192 923	-121 002
Yttre fond	547 220	414 272	281 324	148 376
Taxeringsvärde	54 473 000	44 316 000	44 316 000	44 316 000
Bostadsyta	2 136	2 136	2 138	2 138
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	634	680	692	692
Lån per kvm bostadsyta	6 171	7 832	7 460	8 936
Genomsnittlig skuldränta, %	2,54	3,30	2,88	2,46
Belåningsgrad, %	22,44	28,22	27,24	32,41

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-285 567
Ansamlad förlust	-2 877 026
Till föreningsstämmans förfogande	-3 162 593

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

163 419
-3 326 012
-3 162 593

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.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 261	1 354
Hysesintäkter		659	691
Övriga intäkter		1	3
Summa nettoomsättning		<u>1 921</u>	<u>2 048</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-96	-136
Reparation och underhåll	3	-174	-69
Taxebundna kostnader	4	-548	-559
Fastighetsförsäkring		-27	-26
Fastighetsskatt		-111	-106
Övriga driftskostnader	5	-50	-48
Kameral förvaltning		-72	-69
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-68	-67
Löner och övriga personalkostnader		-14	-13
Övriga kostnader		-124	-179
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 284</u>	<u>-1 273</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-546	-526
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>92</u>	<u>249</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-380	-540
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-377</u>	<u>-532</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-286</u>	<u>-282</u>
ÅRETS FÖRLUST		<u>-286</u>	<u>-282</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	58 749	59 285
Maskiner och inventarier	8	43	52
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>58 791</u>	<u>59 337</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	52
Skattefordringar		29	34
Övriga kortfristiga fordringar		0	3 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85	105
Kassa och bank		979	1 036
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 093</u>	<u>4 394</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 884</u>	<u>63 731</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 215	32 215
Reservfond och fond för yttre underhåll		547	414
Upplåtelseavgifter		16 681	16 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 444</u>	<u>49 311</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 877	-2 462
Årets förlust		-286	-282
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 163</u>	<u>-2 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>46 281</u>	<u>46 567</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 133	16 681
Övriga långfristiga skulder		63	63
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 197</u>	<u>16 745</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48	48
Leverantörsskulder		179	187
Övriga kortfristiga skulder		31	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	148	151
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>406</u>	<u>420</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 884</u>	<u>63 731</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.

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

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 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

	2013	2012
Besiktningar och service	21	21
Snöskottning	1	0
Städning och fastighetsskötsel	73	103
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	0	13
Summa	96	136

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	174	69
Summa	174	69

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	47	47
Sophämtning	54	51
Vatten	45	43
Värme	402	418
Summa	548	559

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	50	48
Summa	50	48

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	24	24
Styrelsearvoden	44	43
Summa	68	67

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	62 339	61 089
Inköp/aktiveringar	0	1 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 339	62 339
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 054	-2 537
Årets avskrivningar	-537	-517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 590	-3 054
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>58 749</u>	<u>59 285</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	20 545	20 545
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 887	17 127
Taxeringsvärde mark	28 586	27 189
	<u>54 473</u>	<u>44 316</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121	121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69	-60
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78	-69
Utgående restvärde enligt plan	<u>43</u>	<u>52</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	0	9
Förvaltning	18	18
Kabel-TV	13	12
Räntor	16	23
Städning	0	7
Vatten	4	0
Övriga poster	34	35
Summa	85	105

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	32 215 004	-	-	32 215 004
Upplåtelseavgifter	16 681 477	-	-	16 681 477
Fond, yttre underhåll	414 272	-	132 948	547 220
Balanserat resultat	-2 461 708	-282 371	-132 948	-2 877 026
Årets resultat	-282 371	282 371	-285 567	-285 567
Eget kapital 2013-12-31	46 566 675	0	-285 567	46 281 108

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 300 000 kr	2,88 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-01-30.
Stadshypotek	1 200 000 kr	2,86 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-01-30.
Stadshypotek	1 960 200 kr	2,55 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-30.
Stadshypotek	1 980 000 kr	2,55 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-30.
Stadshypotek	2 000 000 kr	2,55 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-30.
Stadshypotek	786 000 kr	2,45 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-01-22.
Stadshypotek	2 955 000 kr	2,94 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2013-09-01.
<i>Varav</i>	<i>47 800 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	4	8
Fjärrvärme	50	71
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	489	502
Kundfordringar	-398	-492
Räntor	1	6
Vatten	0	3
kundf.deln	0	52
Övriga poster	2	2
Summa	148	151

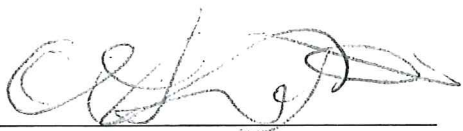
Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 000	28 000
	28 000	28 000

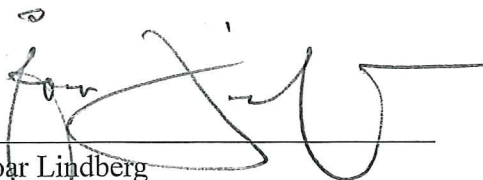
Underskrifter

Sthlm 14/4 - 2014

Ort och datum



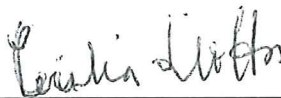
Christian Lärka
Ordförande



Joar Lindberg
Kassör



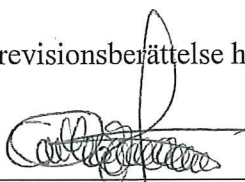
Kjell Andersson



Cecilia Liotta

Min revisionsberättelse har lämnats

16 / 4 - 2014



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionsd 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 16 april 2014



Owe Mårtensson
Revisor FAR
Godkänd av Revisorsnämnden