

Årsredovisning 2016

BRF ÄPPLET 6
769605-1114

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-11-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Äpplet 6 på adressen Pipersgatan 9 i Stockholm. Föreningen har 43 lägenheter om totalt 2 136 kvm och 5 lokaler om 324 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Joakim Jerner	Ordförande
Joar Lindberg	Kassör
Jessica Jern	Sekreterare
Samir Almehdi	Ledamot
Sebastian Karlberg	Ledamot

Valberedning

Pia Wiklund och Åsa Mackhé.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Frida Sylvén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

Föreningen genomförde stamspolning och OVK under året.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt arbetat med att förhandla om villkoren på föreningens lån samt genomfört en amortering om 400 000 kr. Styrelsen har även omförhandlat värme- och el-avtal.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 962	1 960	1 957	1 920
Resultat efter fin. poster	62	200	-602	-286
Soliditet, %	79	78	77	77
Yttre fond	1 037	874	711	547
Taxeringsvärde	62 062	54 473	54 473	54 473
Bostadsyta, kvm	2 136	2 136	2 136	2 136
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	614	614	614	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 519	5 748	6 145	6 171
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,93	2,37	2,54
Belåningsgrad, %	20,56	21,21	22,45	22,44

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	32 215	-	417	32 632
Upplåtelseavgifter	16 681	-	-417	16 264
Fond, yttre underhåll	874	-	163	1 037
Balanserat resultat	-4 092	200	-163	-4 055
Årets resultat	200	-200	62	62
Eget kapital	45 879	0	62	45 941

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 055
Årets resultat	<u>62</u>
Totalt	-3 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	186
Balanseras i ny räkning	<u>-4 179</u>
	-3 993

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 962	1 960
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 962	1 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-966	-772
Övriga externa kostnader	7	-159	-124
Personalkostnader	8	-58	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565	-565
Summa rörelsekostnader		-1 748	-1 519
Rörelseresultat		213	440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-157	-245
Summa finansiella poster		-152	-240
Resultat efter finansiella poster		62	200
Årets resultat		62	200

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	57 343	57 899
Maskiner och inventarier	11	15	24
Summa materiella anläggningstillgångar		57 358	57 923
Summa anläggningstillgångar		57 358	57 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	11
Övriga fordringar	12	3	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74	35
Summa kortfristiga fordringar		93	74
Kassa och bank			
Kassa och bank		768	566
Summa kassa och bank		768	566
Summa omsättningstillgångar		860	640
Summa tillgångar		58 219	58 563

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 896	48 896
Fond för yttre underhåll		1 037	874
Summa bundet eget kapital		49 934	49 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 055	-4 092
Årets resultat		62	200
Summa fritt eget kapital		-3 993	-3 891
Summa eget kapital		45 941	45 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 700	12 209
Övriga långfristiga skulder		63	63
Summa långfristiga skulder		11 763	12 273
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		89	69
Leverantörsskulder		173	61
Skatteskulder		9	0
Övriga kortfristiga skulder		15	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	229	258
Summa kortfristiga skulder		514	411
Summa eget kapital och skulder		58 219	58 563

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Äpplet 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	210	209
Hysesintäkter, lokaler	476	476
Årsavgifter, bostäder	1 222	1 222
Övriga intäkter	53	53
Summa	1 962	1 960

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	17	3
Mattservice	17	15
Snöskottning	5	7
Städning och fastighetsskötsel	41	39
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	8	0
Summa	87	67

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	11	0
Reparationer	40	7
Summa	51	7

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Stamspolning	46	0
OVK 2016	28	0
Summa	74	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	45	41
Sophämtning	62	59
Uppvärmning	387	358
Vatten	51	45
Summa	544	503

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	31	30
Fastighetsskatt	125	112
Kabel-TV	54	52
Summa	210	194

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	77	75
Revisionsarvoden	27	23
Övriga förvaltningskostnader	53	22
Summa	159	124

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	45	44
Summa	58	58

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147	245
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	157	245

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	62 594	62 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 594	62 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 695	-4 139
Årets avskrivning	-556	-556
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 251	-4 695
Utgående restvärde enligt plan	57 343	57 899
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 545</i>	<i>20 545</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 963	25 887
Taxeringsvärde mark	34 099	28 586
Summa	62 062	54 473

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	121	121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	121	121
Ingående ackumulerad avskrivning	-96	-87
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-105	-96
Utgående restvärde enligt plan	15	24

Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	4
Skattekonto	3	24
Summa	3	28

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	31	0
Förvaltning	20	19
Kabel-TV	14	13
Räntor	9	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
Summa	74	35

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2018-10-30	1,14 %	1 901	1 921
Stadshypotek	2017-02-02	1,25 %	2 300	2 300
Stadshypotek	2018-10-30	1,14 %	1 920	1 940
Stadshypotek	2019-01-30	1,25 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2017-10-30	0,95 %	1 980	2 000
Stadshypotek	2017-03-01	1,15 %	2 489	2 918
Summa			11 789	12 279
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			89	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	0	4
Försäkringspremier	0	1
Förutbetalda avgifter/hyror	167	165
Räntor	2	0
Uppvärmning	57	52
Utgiftsräntor	2	34
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	229	258

Brf Äpplet 6
769605-1114

Årsredovisning 2016

Not 16, Ställda säkerheter

Totalt uttagna pantbrev

Summa

2016-12-31

28 000

28 000

2015-12-31

28 000

28 000

Underskrifter

STOCKHOLM, 2017-04-23

Ort och datum



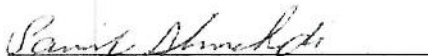
Joakim Jerner
Ordförande



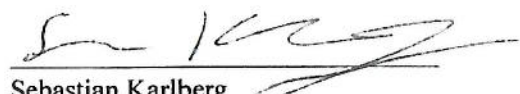
Joar Lindberg
Kassör



Jessica Jern
Sekreterare



Samir Almehdi
Ledamot



Sebastian Karlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 26



Frida Sylven
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äpplet 6 för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-26 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äpplet 6 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 april 2017



Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

