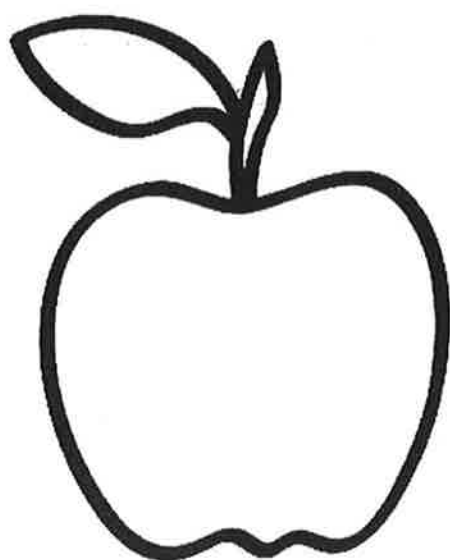


ÅRSREDOVISNING 2016



BRF Äpplet 4

ÅRSREDOVISNING 2016, BRF ÄPPLET 4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4, organisationsnummer 716418-1617, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2016, föreningens 33:e verksamhetsår.

ORGANISATION

Styrelseledamöter och övriga funktionärer

Vid verksamhetsårets ingång bestod styrelsen av dåvarande ordförande Roland Jeppsson samt ordinarie ledamöterna Linda Atmer, Rune Grönlund, Lill-Inger Larsson och Alexander Stavreski med Anita Ceder och Malin Jackendi som suppleanter. Rune Grönlund hade utsetts till vice ordförande. Eftersom ingen i styrelsen hade under årets första hälft åtagit sig att permanent fungera som sekreterare, beslöt styrelsen att uppgiften som protokollförare vid styrelsesammanträdena skulle cirkulera enligt beslut från gång till gång.

Vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2016, beslöts att välja Alexander Stavreski som föreningens nya ordförande. Vidare beslöts för omval av Linda Atmer och Malin Jackendi, samt nyval av Anita Ceder (från suppleantplats) och Thomas Kinnari som ordinarie ledamöter av styrelsen. Till suppleanter beslöts för omval av Mathias Snickar och nyval av Ann Rosenquist.


Stämman beslöt omval av Bert Edenström till revisor med Magnus Rylander som suppleant.

Stämman beslöt också omval av Elisabeth Rylander och Marie-Louise Jansson som valberedning.

Konstituerande styrelsesammanträden

Vid konstituerande styrelsesammanträdet den 30 maj 2016, valdes Linda Atmer till vice ordförande och Thomas Kinnari till andre vice ordförande.

Då beslöts också att uppgiften som protokollförare skulle hänföras Anita Ceder och att föreningens ekonomiska transaktioner skulle skötas av Ann Rosenquist. Alexander Stavreski och Linda Atmer utsågs till föreningens firmatecknare.



Övriga styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit nio sammanträden under verksamhetsåret. Dess protokoll innehåller 96 paragrafer.

Den löpande bokföringen har under året skötts av Annica Stenswed, Sundbybergsggruppen AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, som hölls den 30 maj 2016, bevistades av 17 personer, representerande 13 av föreningens 19 medlemslägenheter. Föreningens resultat- och balansräkningar fastställdes och den avgående styrelsen beviljades ansvarsfrihet för 2015.

MEDLEMMAR – LÄGENHETER

Överlåtelse

Lägenhet nummer 5 (1202 lantmäteriet), Scheelegatan 10, har den 22 mars 2016 av Karin Åhgren sålts till Fredrik Malmqvist med tillträde den 30 juni 2016. Köparen har beviljats inträde i föreningen samt säljaren utträde vid överlåtelsen.

LOKALER – LOKALHYRESGÄSTER

Samtliga av föreningens lokaler har varit uthyrda under 2016. Nya avtal har undertecknats med lokalhyresgästerna efter omförhandlingen av lokalyror i december 2015, med undantag för en lokalhyresgäst som i ett skriftligt förfarande till föreningen ogiltigförklarade den uppsägning som föreningen inledde för omförhandling av lokalhyra, med motiveringen att uppsägningen saknade information om de nya hyresvillkoren som krävs enligt gällande hyreslag.

Styrelsen har dock under året fört diskussioner med lokalhyresgästen beträffande villkor och nyttjandet av deras befintliga hyreslokal. Lokalhyresgästen har sagt sig vara beredda att se över sina lokalbehov vilket gav möjligheter att diskutera förutsättningar för att dela befintlig lokalyta i två skilda kommersiella lokaler.

M. Åhgren ace v@

FASTIGHET

Värde och försäkring

Fastighetens taxeringsvärde har ökat till 50 922 000 kronor i förhållande till föregående års värde på 45 992 000 kronor. Taxeringsvärdet för mark utgör 31 396 000 kronor. Även här har en ökning skett jämfört med fjolårets 26 247 000 kronor. Taxeringsvärdet för byggnad uppgår till 19 526 000 kronor, vilket är en minskning från fjolårets 19 745 000 kronor.

Fastigheten har fullvärdesförsäkrats i If, inklusive en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat en separat försäkring för anställda.

Balkonger

Ansökan om byggnadslov för 10 stycken balkonger på fastighetens gatusida har lämnats till Stadsbyggnadskontoret. Bygglov beviljades endast för upprättande av fyra stycken hörnbalkonger. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen. Även denna instans beviljade bygglov för endast fyra hörnbalkonger. Styrelsen beslöt att inte överklaga till nästa instans, Mark och miljödomstolen. Ärendet har avgjorts under 2016 och upprättandet av fyra hörnbalkonger kommer att genomföras under 2017.

Hiss och tvättstuga

Löpande underhåll av hissar och tvättstugeutrustning har skett enligt underhållsavtal. Frånluftsfläkten i tvättstugan har bytts ut.

Ventilation

Översyn av fastighetens ventilation påbörjades och en rengöring av ventilationssystemet slutfördes hösten 2016.

Cyklar

Inventering av parkerade cyklar genomfördes. Alla medlemmar uppmanades att märka upp sina cyklar med namn. Omärkta cyklar skänktes till företaget *Irecycle* på Döbelnsgatan 52.

M *St* *ace* *J*

Mötesrum

Föreningens hobbyrum på vinden (gamla tvättstugan) renoverades till ett mötesrum. Rummet är tillgängligt för alla medlemmar. Invigning av rummet skedde i samband med föreningens traditionella luciafest.

Trädäck och gård

Under sommaren genomfördes bygget av ett trädäck för att öka trivseln på gården. Styrelsen beslutade också att bygga pergola över trädäcket, samt förbättra belysningen på gården genom att byta ut samtliga armaturer. Arbetet inleddes 2016 och beräknas vara slutfört 2017.

Avrinning på innergård

Styrelsen har konstaterat nödvändigheten att åtgärda avrinningssystemet på innergården för bättre vattenflöde till befintliga brunnar. Planeringsarbetet inleddes under 2016 och arbetet kommer att genomföras under 2017.

Sophantering

Föreningens rådande sophantering kommer i framtiden inte att uppfylla arbetsmiljöverkets ställda krav för sophämtning. Transportsträckan har för många nivåskillnader, kraftiga lutningar och passager som inte är tillräckligt breda.

Styrelsen har flera lösningar som utarbetats parallellt. En av dem är att återskapa fastighetens gamla passage/arkad med ingång från Bergsgatan med direkt anslutning till innergården. Denna lösning bygger på önskan av en av föreningens lokalhyresgäster om att få släppa en del av sin befintliga lokalyta på Bergsgatan. Förhandlingar för denna lösning är pågående.

Diverse

Föreningen har ombesörjt borttransport av grovsopor vid ett tillfälle under året. Förutom hämtning av hushållssopor har föreningen avtal för hämtning av returpapper (tidningar) och glas.

Föreningen genomförde traditionsenligt Luciafirande i december.

Handwritten signature: Ni. Ace

Föreningen har via Anticimex sanerat berörda ytor i källaren och på gården från råttor.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Medlemsavgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har varit oförändrade under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen redovisas i bifogade resultat- och balansräkningar. Liksom föregående år har styrelsen undvikit bundna räntesatser för lånen, för att genom ständig anpassning till rådande räntesatser kunna hålla lånekostnaderna nere.

Till yttre reparationsfonden har stadgeenligt överförts 152 766 kr, motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets balanserade resultat på 326 215 kronor och årets resultat på 156 301 kronor behandlas så att i ny räkning balanseras 482 516 kronor.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Stockholm den 25 april, 2017



Alexander Stavreski
Ordf.



Linda Atmer
Vice ordf.



Thomas Kinnari
Andre vice ordf.



Malin Jackendi



Anita Ceder

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 363 246	1 356 705
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 363 246</u>	<u>1 356 705</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-940 713	-806 613
Personalkostnader	4	-32 198	-
Avskrivningar inventarier	5	-44 898	-67 512
Summa rörelsekostnader		<u>-1 017 809</u>	<u>-874 125</u>
Rörelseresultat		345 437	482 580
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6	11 000	9 900
Räntekostnader	7	-47 370	-66 090
Summa finansiella poster		<u>-36 370</u>	<u>-56 190</u>
Resultat efter finansiella poster		309 067	426 390
Bokslutsdispositioner			
Förändring av reparationsfond		-152 766	-137 976
Summa bokslutsdispositioner		<u>-152 766</u>	<u>-137 976</u>
Resultat före skatt		156 301	288 414
Skatter			
Årets resultat		<u>156 301</u>	<u>288 414</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 126 819	8 126 819
Inventarier	9	-	44 898
Summa materiella anläggningstillgångar		8 126 819	8 171 717
Summa anläggningstillgångar		8 126 819	8 171 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 238	17 266
Övriga fordringar		10 033	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 658	54 120
Summa kortfristiga fordringar		78 929	71 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 437 845	1 031 696
Summa kassa och bank		1 437 845	1 031 696
Summa omsättningstillgångar		1 516 774	1 103 141
SUMMA TILLGÅNGAR		9 643 593	9 274 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 378 954	3 378 954
Reparationsfond		928 957	776 191
Summa bundet eget kapital		4 307 911	4 155 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		326 215	37 801
Årets resultat		156 301	288 414
Summa fritt eget kapital		482 516	326 215
Summa eget kapital		4 790 427	4 481 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 350 000	4 350 000
Summa långfristiga skulder		4 350 000	4 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 296	12 210
Skatteskulder		20 054	2 279
Övriga skulder		39 351	39 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		393 465	389 018
Summa kortfristiga skulder		503 166	443 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 643 593	9 274 858

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	-
-Inventarier	5

Från och med 2005 sker inga avskrivningar på byggnad med hänsyn till att både taxerings- och marknadsvärden vida överstiger det redovisade bokförda restvärdet.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	588 000	588 000
Hysesintäkter, lokaler	769 308	764 003
Övriga intäkter	5 938	4 702
	1 363 246	1 356 705

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016	2015
Ei	28 780	26 060
Värme	334 520	306 301
Vatten och avlopp	37 816	34 988
Städning och fastighetsvård	36 699	37 827
Renhållning	38 721	37 617
Reparation och underhåll av fastighet	135 035	48 219
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	113 312	95 537
Försäkring	54 120	52 600
Fastighetsskötsel och förvaltning	161 710	167 464
Summa	940 713	806 613

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medelantalet anställda	1	-
Summa	1	-

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Inventarier, markiser	44 898	67 512
Summa	44 898	67 512

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utdelning Brandkontoret	11 000	9 900
Summa	11 000	9 900

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader	47 370	66 090
Summa	47 370	66 090

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 523 000	8 523 000
	8 523 000	8 523 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-396 181	396 181
	-396 181	396 181
Redovisat värde vid årets slut	8 126 819	8 919 181
Taxeringsvärde byggnad	19 745 000	19 745 000
Taxeringsvärde mark	26 247 000	26 247 000

Bostäderna har ett tax värde om 38 800 000 kr och
Lokalerna har ett tax värde om 7 192 000 kr

Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	537 563	537 563
Vid årets slut	537 563	537 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-492 665	-425 153
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-44 898	-67 512
Vid årets slut	-537 563	-492 665
Redovisat värde vid årets slut	-	44 898

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 350 000	4 350 000
	4 350 000	4 350 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar i fastigheten Äpplet 4	4 835 000	4 835 000
Summa ställda säkerheter	4 835 000	4 835 000