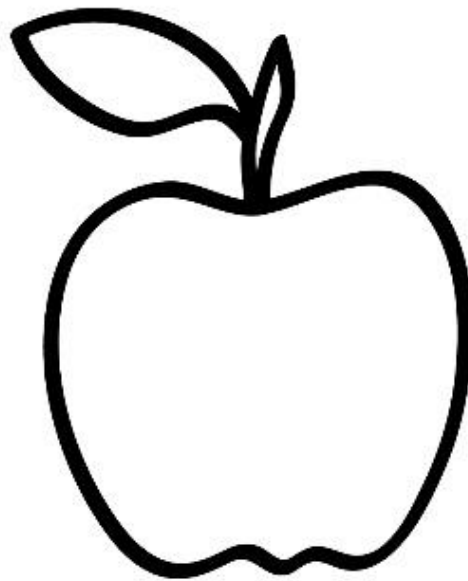


# ÅRSREDOVISNING

## 2021



BRF Äpplet 4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4, organisationsnummer 716418 – 1617, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2021, föreningens 38:e verksamhetsår.

## ORGANISATION

### **Styrelseledamöter och övriga funktionärer**

Vid verksamhetsårets ingång bestod styrelsen av ledamöterna Alexander Stavreski (ordförande), Ann Rosenquist, Anita Ceder och Fredrik Malmquist, samt Anna Opard, Lill-Inger Larsson och Roland Jeppsson som suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2021, beslöts för omval av Alexander Stavreski till föreningens ordförande. Vidare beslöts för omval av Ann Rosenquist och Robert Welin-Berger till ordinarie ledamöter i styrelsen samt nyval av Agneta Bonna. Därutöver beslöts för omval av Roland Jeppsson och nyval av Elisabeth Rylander till suppleanter.

Stämman beslöt vidare för omval av Carina Hedrum (PBAB Redovisning och Revision AB) till revisor och nyval av Rami Elias som suppleant.

Stämman beslöt slutligen för nyval av Anita Ceder och Rune Grönlund som valberedning.

### **Konstituerande styrelsesammanträden**

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 15 juni 2021, beslöts att uppgiften som protokollförare ska vara roterande bland styrelseledamöterna och att föreningens ekonomiska transaktioner skulle skötas av Ann Rosenquist. Alexander Stavreski och Ann Rosenquist utsågs till föreningens firmatecknare. Styrelsen beslöt att utse Ann Rosenquist till vice ordförande.

### **Övriga styrelsesammanträden**

Styrelsen har hållit åtta sammanträden och ett informationsmöte under verksamhetsåret. Protokollen innehåller 89 paragrafer.

Den löpande bokföringen som tidigare skötts av Annica Stenswed, Sundbybergsgruppen AB, har under april tagits över av Elisabeth Rylander, Eyeopener.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma, som hölls den 15 juni 2021, bevistades av 16 personer, representerande 15 av föreningens 19 medlemslägenheter. Föreningens resultat- och

balansräkningar fastställdes och den avgående styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

## **Teknisk utrustning**

Styrelsen har förnyat de digitala verktygen för det administrativa arbetet i föreningen (Office 365, Norton antivirus, One drive). Ett nytt bokföringsprogram har köpts in för den löpande bokföringen.

Ett digitalt arkiv har skapats i applikationen One drive. Styrelseprotokollen förvaras både digitalt och i pappersform. Föreningens digitala brevlåda [brfapplet4@gmail.com](mailto:brfapplet4@gmail.com) säkrar en sammanhållen dokumentations- och kommunikationsflöde till och från föreningen, separat från enskilda medlemmars digitala brevlådor.

# **MEDLEMMAR – LÄGENHETER**

## **Överlåtelse**

Lägenhet nummer 3 (Scheelegatan 10, 1103) har den 10 december 2020 av Anna Opard sålts till Kerstin Dedye med tillträde den 31 mars 2021.

## **Ombyggnationer**

Ombyggnationen av lägenhet nummer tio har ännu inte påbörjats.

# **LOKALER**

Föreningens lokaler har varit uthyrda under 2021.

Under verksamhetsåret har styrelsen omförhandlat och undertecknat nya avtal med Lokalhyresgästerna Creative Headz, Hudpunkten och Rod & Co. I de nya avtalen justerades nivån på lokalhyrorna.

Avtalen med Innerstadsspecialisten och musikstudion City recording fortlöper i ytterligare tre år.

Styrelsen beslutade för gällande verksamhetsår att inte bevilja hyresreducering i och med covid-19 pandemin.

# **FASTIGHET**

## **Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde består av ett markvärde plus ett byggnadsvärde. Det är

Skatteverket som fastställer alla taxeringsvärden på fastigheten utifrån en så kallad marknadsvärdesbedömning som görs vart tredje år genom en fastighetsdeklaration. Den marknadsbedömning som ligger till grund för denna årsredovisning baseras på fastighetsdeklarationen från 2019. Nästa marknadsvärdesbedömning kommer att ske under 2022.

Fastighetens taxeringsvärde är 66 445 000 kronor. Taxeringsvärdet för mark är 45 400 000 kronor. Taxeringsvärdet för byggnad är 21 045 000 kronor. Brf Äpplet 4 äger fastighetstomten.

## **Försäkring**

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners. Premien omfattades av en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring som täcker den fasta bekostade inredningen i varje lägenhet. Försäkringen omfattade även ansvarsförsäkring för styrelsen.

## **Renovering av hissen på Bergsgatan**

Moderniseringsarbetet av hissen på Bergsgatan genomfördes med ny lyftcylinder och konvertering till linhydraul. I schaktet installerades ny utrustning för information till styrsystemet med lägesgivare och brandskydd. I hisskorgen installerades en elektrisk grind. Hissen förbereddes för att tekniskt klara ytterligare ett våningsplan på höjden. Arbetet genomfördes enligt plan med några få justeringar efter installationen. Investeringen finansierades med eget kapital.

Löpande underhåll av hissarna på både Scheelegatan och Bergsgatan har skett enligt underhållsavtal.

## **Badrum i källartrappa**

För att möta de krav som ställs på föreningen vid renoveringar och ombyggnationer i fastigheten, har ett nytt badrum byggts vid källartrappan till tvättstugan. Badrummet togs i bruk efter genomförd besiktning. Investeringen finansierades med eget kapital.

## **Tvättstuga**

Under året har löpande underhåll genomförts enligt underhållsavtal. Tekniker har också genomfört arbeten för att åtgärda problem med dålig luft i torkrummet.

Toaletten vid torkrummet har tagits ur bruk och utrymmet har omvandlats till städförråd med egen utslagsvask.

Löpande underhåll av tvättstugeutrustning har skett enligt underhållsavtal.

## Skadedjur

Anticimex sanerade från skadedjur av berörda ytor i källare och på gården.

En utredning som föreningen beställt av Anticimex för att motverka skadedjur i fastigheten visade att stammarna under marken och fram till den kommunala huvudstammen under Scheelegatan var i dåligt skick och hade kollapsat på vissa ställen under marken. Utredningen ledde till att Stockholms vatten och avfall bytte avloppsstammar under gatan fram till fastigheten och åtgärdade genom relining stammen under fastigheten utan att debitera föreningen för detta arbete.

## TV- och internetutbud

Föreningens avtal med ComHem, numera Tele2, avseende TV- och internetutbud omförhandlades vilket resulterade i minskade kostnader med cirka 19 procent.

## Precisionsavvägning av fastigheten

Fastighetens grund bevakas under en fyraårsperiod med start 2019, genom en så kallad precisionsavvägning. 17 dubbar har monterats i fastighetens socklar både mot gata och gård som ska precisionsavvägas mot en fix punkt. Mätmetoden är pålitlig med en tiondels millimeter. Första mätningen utfördes i maj 2019. Avvikelser förekom i samtliga mätningar men de var för små för att i dagsläget kunna dra några slutsatser. Ett slutligt resultat kommer att fastställs efter att uppsiktperioden färdigställts vilket förväntas ske 2024/2025.

## Upplåtelse i andra hand

Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat två upplåtelser i andra hand, lägenhet tre och fem.

## Hushållsavfall

Under verksamhetsåret höjde Stockholms vatten och avfall årspremien för sophämtning med drygt 20 procent. Höjningen föranleddes av ett politiskt beslut i Stockholms stad om att hushåll som inte sorterar matavfall ska betala högre avgift för sophämtning. År 2023 ska samtliga hushåll i Stockholm sortera matavfall.

## Byte av ventilationsluckor på gården

Tre ventilationsluckor på gården har bytts ut efter bedömning av expert om att de gamla var rostiga, släppte igenom vatten i väggar och fyllde därmed inte längre sin funktion.

## Allmänna städdagar

Två allmänna städdagar har genomförts, i maj och oktober.

## **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 sommarfest i augusti och Luciamingel i december.

Styrelsen påbörjade utredning avseende säkerhetsdörrar till fastighetens lägenheter.

# **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 199 335 kronor, motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bif Äpplet 4, 716418-1617, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

Se verksamhetsberättelse.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp / kr 2018
Nettoomsättning	1 699 985	1 597 372	1 571 531	1 412 324
Resultat efter finansiella poster	367 774	168 135	133 518	253 965
Soliditet, %	44	42	51	51

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat kapital
Vid årets början	3 378 954	1 066 159	873 451
Avsättning till reparationsfond		199 335	
Uttag ur reparationsfond		-327 791	
Årets resultat			499 289
Vid årets slut	3 378 954	937 703	1 372 740

### Resultatdisposition

	Belopp / kr
Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:	
Omföres till reparationsfond	199 335
Nyttjande av reparationsfond	-327 791
Balanseras i ny räkning	1 501 195
Summa	1 372 740

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp / kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 699 985	1 597 372
Summa rörelseintäkter		<u>1 699 985</u>	<u>1 597 372</u>
<i>Rörelsekosnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	3	-955 440	-1 074 219
Avskrivningar Inventarier, byggnadsinventarier	4	-327 791	-303 661
Summa rörelsekosnader		<u>-1 283 231</u>	<u>-1 377 880</u>
Rörelseresultat		<u>416 754</u>	<u>219 492</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	12 100	11 550
Räntekostnader		-61 080	-62 907
Summa finansiella poster		<u>-48 980</u>	<u>-51 357</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>367 774</u>	<u>168 135</u>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring av reparationsfond		128 456	35 665
Summa bokslutsdispositioner		<u>128 456</u>	<u>35 665</u>
Resultat före skatt		<u>499 289</u>	<u>203 800</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>499 289</b></u>	<u><b>203 800</b></u>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 126 819	8 126 819
Inventarier och Installationer	7	4 100 926	3 417 845
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 227 745</u>	<u>11 544 664</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 227 745</u>	<u>11 544 664</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		48 090	76 241
Övriga fordringar		-42 160	6
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 930</u>	<u>76 247</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		752 794	1 036 823
Summa kassa och bank		<u>752 794</u>	<u>1 036 823</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>758 724</u>	<u>1 113 070</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 986 469</b>	<b>12 657 734</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp / kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 378 954	3 378 954
Reparationsfond		937 703	1 066 159
Summa bundet eget kapital		<u>4 316 657</u>	<u>4 445 113</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		873 451	669 651
Årets resultat		496 230	203 800
Summa fritt eget kapital		<u>1 369 681</u>	<u>873 451</u>
Summa eget kapital		<u>5 686 338</u>	<u>5 318 564</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	0,0	<u>6 750 000</u>	<u>6 750 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>6 750 000</u>	<u>6 750 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 889	38 085
Skatteskulder		1 920	13 450
Övriga skulder		58 688	60 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>426 635</u>	<u>476 942</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>550 132</u>	<u>589 170</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 986 469</u>	<u>12 657 734</u>

**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	
Materiella anläggningstillgångar:	År
Byggnader	-
Byggnadsinventarier	50
Inventarier	5-20

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

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	588 000	588 000
Hysesintäkter, lokaler	1 103 179	978 413
Ermålna statliga bidrag	0	28 593
Övriga intäkter	8 806	2 366
	<u>1 699 985</u>	<u>1 597 372</u>

<b>Not 3 Drift- och underhållskostnader</b>	2021	2020
El	40 431	30 062
Värme	274 493	285 021
Vatten och avlopp	43 195	46 306
Städning och fastighetsvård	42 145	38 545
Renhållning	67 876	60 316
Reparation och underhåll av fastighet	114 142	152 378
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	127 601	127 601
Försäkring	43 396	56 473
Fastighetsskötsel och förvaltning	202 161	277 517
Summa	<u>955 440</u>	<u>1 074 219</u>

<b>Not 4 Avskrivningar inventarier, byggnadsinventarier</b>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnadsinventarier	28 441	26 152
Inventarier	<u>299 350</u>	<u>277 509</u>
Summa	<u>327 791</u>	<u>303 661</u>

**Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning Brandkontoret	12 100	11 550
<b>Summa</b>	<b>12 100</b>	<b>11 550</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	8 523 000	8 523 000
	<b>8 523 000</b>	<b>8 523 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan:**

-Vid årets början	-396 181	-396 181
	<b>-396 181</b>	<b>-396 181</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

<b>8 126 819</b>	<b>8 126 819</b>
------------------	------------------

## Taxeringsvärde byggnad

21 045 000	21 045 000
------------	------------

## Taxeringsvärde mark

45 400 000	45 400 000
------------	------------

**Not 7 Inventarier och byggnadsinventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början	4 410 297	2 055 201
Nyanskaffningar	1 010 872	2 355 096
Vid årets slut	<b>5 421 169</b>	<b>4 410 297</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan:**

Vid årets början	-992 452	-688 791
Årets avskrivning anskaffningsvärden	-327 791	-303 661
Vid årets slut	<b>-1 320 243</b>	<b>-992 452</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 100 926</b>	<b>3 417 845</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Belopp varmed skuldposten förväntas betalas</b>		
efter mer än fem år efter balansdagen	6 750 000	6 750 000
	<b>6 750 000</b>	<b>6 750 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckningar i fastigheten Äpplet 4	6 750 000	6 750 000

**Underskrifter**

Stockholm 2022-

Alexander Stavreski  
StyrelseordförandeRobert Welin-Berger  
StyrelseledamotAnn Rosenquist  
StyrelseledamotAgnete Bonaa  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Carina Hedrum  
Godkänd revisor