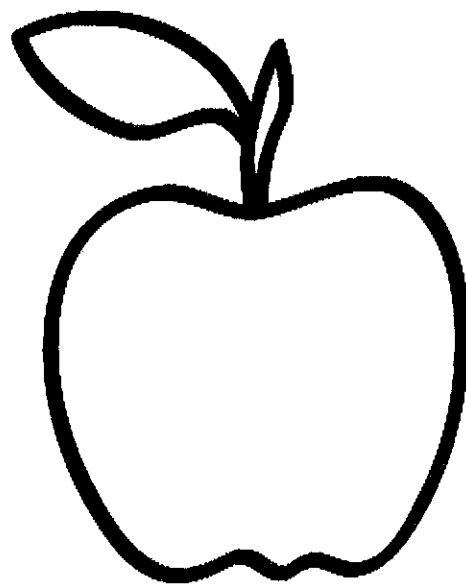


# ÅRSREDOVISNING

# 2019



BRF Äpplet 4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4, organisationsnummer 716418 – 1617, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens 36:e verksamhetsår.

## ORGANISATION

### Styrelseledamöter och övriga funktionärer

Vid verksamhetsårets ingång bestod styrelsen av ledamöterna Alexander Stavreski (ordförande), Ann Rosenquist (vice ordförande och kassör), Anita Ceder, Malin Jackendi och Fredrik Malmquist, samt Yvonne Franson-Jeppsson, Lill-Inger Larsson och Nathalie Eriksson som suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019, beslöts för omval av Alexander Stavreski till föreningens ordförande. Vidare beslöts för omval av Ann Rosenquist, Anita Ceder och Fredrik Malmquist till ordinarie ledamöter i styrelsen. Slutligen beslöts för omval av Lill-Inger Larsson samt nyval av Roland Jeppsson och Anna Opard till suppleanter.

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

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

### Konstituerande styrelsesammanträden

Vid konstituerande styrelsesammanträdet den 16 maj 2019, beslöts att uppgiften som protokollförare skulle hänföras Fredrik Malmquist 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 under verksamhetsåret. Protokollen innehåller 149 paragrafer.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, som hölls den 16 maj 2019, bevistades av 15 personer, representerande 11 av föreningens 19 medlemslägenheter. Föreningens resultat- och balansräkningar fastställdes och den avgående styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.



## Teknisk utrustning

Styrelsen har förnyat de digitala verktygen för det administrativa arbetet i föreningen (Office 365, Norton antivirus, One drive). Ett digitalt arkiv har skapats i applikationen One drive. Styrelseprotokollen förvaras i pappersform. Digital brevlåda [brfapplet4@gmail.com](mailto:brfapplet4@gmail.com) har skapats för ett mer tillgängligt och hållbart dokumentations- och kommunikationsflöde till och från föreningen, separat från enskilda medlemmars digitala brevlådor.

## MEDLEMMAR – LÄGENHETER

### Överlåtelser

Lägenhet nummer 15 (Bergsgatan 36, 1202) har den 17 maj av Carin Atmer och Linda Atmer sålts till Robert Welin-Berger med tillträde den 22 juli 2019.

Lägenhet nummer 12 (Bergsgatan 36, 1101) har den 1 maj av Mathias Snickar och Asal Snickar sålts till Odd och Agneta Bonna med tillträde den 5 augusti 2019.

Lägenhet nummer 13 (Bergsgatan 36, 1102) har den 31 maj av Nathalie Eriksson sålts till Ann Steenberg med tillträde den 1 augusti 2019.

### Ombyggnationer

Ombyggnationen av lägenhet nummer tio har ännu inte påbörjats.

## LOKALER – LOKALHYRESGÄSTER

Samtliga av föreningens lokaler har varit uthyrda under 2019. Hårfrisörkedjan Creative Headz öppnade sin verksamhet i februari 2019.

Under året har fyra lokalhyresavtal omförhandlats och undertecknats. I de nya avtalen höjdes lokalhyrorna för kommande treårsperiod. Samtidigt reviderades avtalens fastighetsskattklausul i syfte att varje lokalhyresgäst betalar sin del av fastighetsskatten som Skatteverket fastställer varje år.



Handwritten signatures in blue ink, including a stylized signature and the name 'ace'.

# FASTIGHET

## Taxeringsvärde och försäkring

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 år 2022.

Fastighetens taxeringsvärde ökade från 50 922 000 kronor till 66 445 000 kronor.

Taxeringsvärdet för mark ökade från 31 396 000 kronor till 45 400 000 kronor.

Taxeringsvärdet för byggnad ökade från 19 526 000 kronor till 21 045 000 kronor. Brf Äpplet 4 äger fastighetstomten.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrats hos Brandkontoret. Försäkringen omfattade även ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Arkad

Fastighetens passage/arkad målades om med samma baskulör som i trapphusen på Scheelegatan och Bergsgatan. Även väggytorna i köket och utrymmet avsett för barnvagnar målades. Golvytan och trappstegen upp till kök täcktes med klinkerplattor som i arkaden.

## Hiss och tvättstuga

Löpande underhåll av hissar och tvättstugeutrustning har skett enligt underhållsavtal.

## Re-lining av befintlig gasledning

Stockholm Gasnät bytte i samband med höstens nysafalteringen av Scheelegatan sin del av gasledningen fram till fastigheten. Samtidigt fick föreningen ett erbjudande till ett förmånligt pris att restaurera genom en så kallad re-lining process fastighetens gasledning som installerades 1967. Det var frivilligt för föreningen att acceptera erbjudandet men informerades att vid utebliven acceptans kommer fastighetsägaren att själv bekosta felaktigheter i gasledningen vid eventuellt läckage till det estimerade priset fem gånger högre än erbjudandet. Styrelsen accepterade erbjudandet i vilket ingick re-lining, rördragning, luftning samt tredje parts besiktningskontroll av utför arbete inomhus. Dessutom åtgärdades de tre största läckageriskerna på fastighetens ledning d v s grundmursgenomföring, gasventil och utbyte av första skarvröret i fastigheten.



## Takarbete och nya takfönster

Föreningen har under året bytt ut två takfönster samt genomfört ett omfattande arbete av plåttaket runt ett av fönstren. Det var i samråd med föreningen plåtslagare som skulle genomföra plåtarbetet runt takfönstret som felaktigheter uppdagades i ett större parti av plåttaket och behövde åtgärdas.

## Värmepump

Föreningen har bekostat installationen av en värmepump till Innerstadsspecialistens lokal. Denna investering ska ses i ljuset av kommande hyresförhandlingar med föreningens största lokalhyresgäst.

## Spolning av stammar

Spolning av samtliga köks- och badrumsstammar i fastigheten genomfördes av Haggrens Rör AB, inklusive tvättstugan och de kommersiella lokalerna.

## Gården

Trädgårdsgruppen har ägnat sig åt planteringar av nya växter på gården. Porten till tvättstugan samt dörrarna till soprummet målades svarta. Även det gamla mattstället målades svart. Ytterligare svarta halvmånelampor monterades runt fastighetens väggar för att förbättra belysningen på gården.

## Nya mattor i trapphusen

Under året byttes entrémattorna i båda trapphusen inklusive dörrmattorna. På Scheelegatan lades mattan enligt tidigare matta. På Bergsgatan lades matta från entréporten till trapphuset och från arkadporten till väggen och formar ett T.

## Allmänna städdagar

Två allmänna städdagar har genomförts, en i maj och en i oktober. En majoritet av medlemmarna var representerade vid båda tillfällena.

## Sophantering

Styrelsen har en överenskommelse med Creative Headz som står för en tredjedel av kostnaden för sophämtningen. Detta innebär att soporna hämtas tre gånger i veckan, måndagar, onsdagar och fredagar.



ace

## Precisionsavvägning av fastigheten

Arbetet med att undersöka fastighetsgrundens status påbörjades våren 2019. Cirka två tredjedelar av husets grund vilar på träpålar och en tredjedel på berg. I den senaste utredningen av träpålarnas skick som genomfördes 1973, fastslogs att det fanns måttliga bakteriella skador på pålarnas splintved men den bakteriella nedbrytningens förlopp skulle vara mycket långsam under förutsättning att grundvattenförhållandena inte ändras. Pålarnas kärnved däremot var inte synbart nedbrutna. I underlaget finns också statistik över mätning av grundvattennivån fram till 1990.

Fastighetens grund kommer att bevakas under en fyraårsperiod i en så kallad precisionsavvägning. 17 dubbar har monterats fast i fastighetens socklar både mot gata och gård som ska precisionsavvägas mot en fix punkt. Mätmetoden är pålitlig med en tiondels millimeter. Den första mätomgången utfördes i maj och kommer att ge ett referensvärde inför kommande tre mätomgångar. På detta sätt kan eventuella skillnader jämföras i plushöjd för varje specifik dubb. Först då kan vi lokalisera eventuella sättningar i huset.

Uppkommer det några nivåskillnader under denna uppsiktsperiod kan ett större ingrepp i fastighetens träpålar vara aktuellt. I annat fall kommer precisionsavvägningen att fortsätta kommande år mest för att bevaka eventuella nivåförändringar och ingripa vid behov. Denna metod är relativt billig eftersom inga pålar kommer att bytas ut förrän synliga nivåskillnader uppenbarats.

## Planering inför fönsterrenovering

Styrelsen bjöd samtliga medlemmar in till informationsmöte inför kommande fönsterrenovering. Syftet var att informera om det fortsatta arbetet men också att få inspel från medlemmarna.

## 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.

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



# 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 199 000 kronor, motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppet 4, 716418-1617, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

Se verksamhetsberättelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 571 531	1 412 324	1 379 106	1 363 246
Resultat efter finansiella poster	133 518	253 965	-27 481	309 067
Soliditet, %	51	51	50	50

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat kapital
Vid årets början	3 378 954	1 034 489	603 467
Avsättning till yttre fond		199 335	
Uttag ur yttre fond		-132 000	-
Årets resultat			66 183
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 378 954</b>	<b>1 101 824</b>	<b>669 650</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:	
Omföres till yttre fond	199 335
Nyttjande av yttre fond	-132 000
Balanseras i ny räkning	602 315
<b>Summa</b>	<b>669 650</b>

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

*Y md  
ace*



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 571 531	1 412 324
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 571 531</b>	<b>1 412 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 322 794	-1 054 266
Avskrivningar inventarier, byggnadsinventarier	4	-68 152	-55 076
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 390 946</b>	<b>-1 109 342</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 585</b>	<b>302 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	10 175	-
Räntekostnader		-57 242	-49 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 067</b>	<b>-49 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 518</b>	<b>253 965</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av reparationsfond		-67 335	-152 766
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-67 335</b>	<b>-152 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 183</b>	<b>101 199</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>66 183</b>	<b>101 199</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, one of which appears to be 'ace'.

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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	1 366 410	1 434 562
Summa materiella anläggningstillgångar		9 493 229	9 561 381
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 493 229	9 561 381
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		34 860	11 713
Övriga fordringar		6	1
Summa kortfristiga fordringar		34 866	11 714
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		592 392	361 870
Summa kassa och bank		592 392	361 870
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		627 258	373 584
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 120 487	9 934 965



  
 ace

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 378 954	3 378 954
Yttre reparationsfond		1 101 824	1 034 489
Summa bundet eget kapital		4 480 778	4 413 443
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		603 467	502 269
Årets resultat		66 183	101 199
Summa fritt eget kapital		669 650	603 468
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 150 428</b>	<b>5 016 911</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	4 350 000	4 350 000
Summa långfristiga skulder		4 350 000	4 350 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		62 480	65 214
Skatteskulder		11 465	12 846
Övriga skulder		48 757	44 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		497 357	445 502
Summa kortfristiga skulder		620 059	568 054
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 120 487</b>	<b>9 934 965</b>


  
ace

## 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	-
-Byggnadsinventarier	50
-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.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	588 000	588 001
Hysesintäkter, lokaler	978 285	820 191
Övriga intäkter	5 246	4 132
	<b>1 571 531</b>	<b>1 412 324</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019	2018
El	35 947	39 213
Värme	310 883	327 095
Vatten och avlopp	33 791	37 889
Städning och fastighetsvård	51 329	61 493
Renhållning	30 844	28 890
Reparation och underhåll av fastighet	460 826	161 732
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 613	114 623
Försäkring	52 960	58 677
Fastighetsskötsel och förvaltning	219 601	224 654
<b>Summa</b>	<b>1 322 794</b>	<b>1 054 266</b>

### Not 4 Avskrivningar inventarier, byggnadsinventarier

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnadsinventarier	26 152	13 076
Inventarier	42 000	42 000
<b>Summa</b>	<b>68 152</b>	<b>55 076</b>

*Handwritten signature and initials:*  
ace

**Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning Brandkontoret	10 175	
<b>Summa</b>	<b>10 175</b>	

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 126 819</b>	<b>8 126 819</b>
Taxeringsvärde byggnad	21 045 000	19 526 000
Taxeringsvärde mark	45 400 000	31 396 000

**Not 7 Inventarier och byggnadsinventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 055 201	747 563
-Nyanskaffningar		1 307 638
Vid årets slut	2 055 201	2 055 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-620 639	-565 563
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-68 152	-55 076
Vid årets slut	-688 791	-620 639
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 366 410</b>	<b>1 434 562</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 350 000	4 350 000
	<b>4 350 000</b>	<b>4 350 000</b>

  
 ace

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar i fastigheten Äpplet 4	4 835 000	4 835 000

**Underskrifter**

Stockholm 2020-05-15


Alexander Stavreski  
Styrelseordförande

Anita Ceder  
Styrelseledamot, sekr

Ann Rosenquist  
Styrelseledamot, kassör

Fredrik Malmquist  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15


Carina Hedrum  
Godkänd revisor

a