



Årsredovisning 2021



Brf Äppelgården

Org nr 716421-7122

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Äppelgården, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Mattisborgen 3 i Stockholms kommun.
Tomträttsavgälden är oförändrad t o m 31 mars 2030.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden juni - augusti 2011.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 28 bostadsrätter.
Den totala boytan är 2 144 kvm.
Föreningen har också 20 garageplatser varav 5 elladdningsstationer och 1 MC-plats.

Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har tecknat avtal med Nabo för den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar avseende garage i källare, cykelrum, soprum för källsortering, gårdanläggning med lekplats och planteringar, gemensam lokal, undercentral för el, värme och ventilation samt sopsugsanläggning. Föreningens andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 28/105.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mattias Thorsell Magnus Eriksson Georgios Bekiris Maria Frank Paul Saliba
Suppleanter	Camilla Anderholm Viktor Lindgård

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Styrelsen vald till valberedning.

Revisor

Feiff Revision AB med Niklas Feiff som huvudansvarig.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2010-06-17. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2010-06-22.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med 2 000 kr per lägenhet, totalt 56 000 kr per år.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Ny upphandling av fastighetsskötsel från 2021-05-01 till en lägre kostnad och bättre service.
- Ny upphandling av städning för trapphus och allmänna ytor från 2021-11-01 till en lägre kostnad.
- Radonmätning har genomförts januari-mars. Denna skall utföras vart 10:e år. Genom att styrelsen ombesörjt distribution och insamling av dosor samt registrering och rapport till kommunen gjordes mätningen till en mycket låg kostnad. Gränsvärdet på 200Bq/kubikmeter underskreds med mycket god marginal.
- Det sista lånet i Handelsbanken har flyttats till Nordea. Detta har gett föreningen betydligt bättre räntevillkor. 3 av föreningens lån har nu en ränta på STIBOR +0,33%.

- Mätutrustningen för den individuella mätningen av el och varmvatten var uttjänt och behövde bytas ut för att ge korrekta mätvärden. Techem utförde installationen i november och ombesörjer den fortsatta mätningen ifrån 2021-11-10. Detta har också medfört en lägre årlig kostnad för mätningen.
- De automatiska dörrstängarna/öppnarna och passersystemet har krånglat en del och det har visat sig att de är gamla och inte går att laga. Då dörrstängarna är av ett ovanligt märke så är det brist på reservdelar. Det skulle också innebära en stor kostnad att installera nya automatiska dörrstängare/öppnare. Från början av 2022 så har styrelsen kontakt med BMA Säkerhet AB i Bromma som behärskar både de automatiska dörrstängarna/öppnarna samt passersystemet.
- Under året så har styrelsen jobbat hårt med att förstärka samarbetet i den samfällighetsförening vi har tillsammans med Brf Chateau Mattis.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 medlemmar. Under året har 3 st överlåtelse skett till ett snittpris av 55 184 kr/kvm.

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 766	1 769	1 774	1 702	1 697
Resultat efter finansiella poster	-470	-404	-424	-664	-574
Soliditet (%)	76,82	76,95	76,66	76,99	77,09
Årets resultat exkl avskrivning	295	332	312	72	159
Lån per kvm BOA (kr)	7 097	7 138	7 163	7 214	7 270
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	1,06	1,54	1,97	2,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 790 003	13 929 997	356 852	-3 300 752	-404 134	52 371 966
Disposition av föregående års resultat:			42 880	-447 014	404 134	0
Årets resultat					-469 700	-469 700
Belopp vid årets utgång	41 790 003	13 929 997	399 732	-3 747 766	-469 700	51 902 266

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 747 767
årets förlust	-469 700
	-4 217 467
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 880
i ny räkning överföres	-4 260 347
	-4 217 467

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 765 866	1 769 196
Övriga rörelseintäkter		121 426	143 413
Summa rörelseintäkter		1 887 292	1 912 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 211 330	-1 092 207
Övriga externa kostnader	4	-212 168	-263 526
Personalkostnader	5	-60 676	-62 161
Avskrivningar		-764 958	-735 675
Summa rörelsekostnader		-2 249 132	-2 153 569
Rörelseresultat		-361 840	-240 959
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 860	-163 175
Summa finansiella poster		-107 860	-163 175
Resultat efter finansiella poster		-469 700	-404 134
Årets resultat		-469 700	-404 134

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	9 724 727	9 832 780
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 724 727	9 832 780
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	56 486 023	57 113 645
Inventarier, verktyg och installationer	7	117 130	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 603 153	57 113 645
Summa anläggningstillgångar		66 327 880	66 946 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	14 596
Fordringar hos entreprenör		63 864	63 864
Övriga fordringar	8	1 043 839	930 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 027	104 614
Summa kortfristiga fordringar		1 230 730	1 113 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 021	675
Summa kassa och bank		4 021	675
Summa omsättningstillgångar		1 234 751	1 113 938
SUMMA TILLGÅNGAR		67 562 631	68 060 363

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 720 000	55 720 000
Fond för yttre underhåll		399 732	356 852
Summa bundet eget kapital		56 119 732	56 076 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 747 767	-3 300 753
Årets resultat		-469 700	-404 134
Summa fritt eget kapital		-4 217 467	-3 704 887
Summa eget kapital		51 902 265	52 371 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 200 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder		4 200 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 015 984	11 103 751
Leverantörsskulder		70 763	34 298
Skatteskulder		64 438	63 276
Övriga skulder		28 357	29 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	280 824	258 023
Summa kortfristiga skulder		11 460 366	11 488 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 562 631	68 060 363

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-469 700	-404 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		764 958	735 675
Förändring skatteskuld/fordran		566	3 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		295 824	334 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 596	-12 596
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 413	16 096
Förändring av leverantörsskulder		36 465	-118 345
Förändring av kortfristiga skulder		-65 659	10 840 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 813	11 060 355
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-146 413	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-146 413	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	-11 103 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-11 103 751
Årets kassaflöde		116 400	-43 396
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		912 618	956 015
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 029 018	912 619

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 568 496	1 568 496
P-plats och garage	206 970	210 300
Hysesbortfall, garage ej moms	-9 600	-9 600
	1 765 866	1 769 196

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Serviceavtal	4 320	8 640
Hisskostnader	18 720	15 075
Gemensamhetsanläggning	114 546	142 491
Hissreparationer	99 339	38 799
Fastighetsel	228 020	170 464
Uppvärmning	229 993	194 578
Vatten och avlopp	42 145	52 228
Avfallshantering	0	6 009
Försäkringskostnader	31 837	28 440
Tomträttsavgäld	244 600	252 200
Kabel-TV	28 537	12 252
Bredband	64 420	97 606
Städning	24 351	0
Reparationer	25 437	26 459
Besiktningkostnader	2 955	3 487
Förbrukningsmaterial	19 497	5 967
Radonmätning	0	3 762
Planerat underhåll	27 608	33 750
Snöröjning/sandning	5 005	0
	1 211 330	1 092 207

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	12 010	12 010
Kommunal fastighetsavgift	20 426	19 992
Datorkommunikation	605	1 040
Hemsida	952	280
Porto	2 100	2 277
Revisionsarvode	16 250	19 532
Ekonomisk förvaltning	67 469	68 225
Bankkostnader	3 824	4 850
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 850	4 750
Konsultarvode	9 620	12 882
Teknisk förvaltning	68 297	116 388
Övriga poster	5 765	1 300
	212 168	263 526

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	46 170	47 300
Sociala avgifter	14 506	14 861
	60 676	62 161

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Ingående avskrivningar	-5 223 575	-4 487 900
Avskrivning byggnad	-627 622	-627 622
Avskrivning tomträtt	-108 053	-108 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 959 250	-5 223 575
Utgående redovisat värde	66 210 750	66 946 425
Taxeringsvärden byggnader	40 201 000	40 201 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	64 401 000	64 401 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp vatten- och elmätare	146 413	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 413	0
Årets avskrivningar	-29 283	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 283	0
Utgående redovisat värde	117 130	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	18 842	18 246
Avräkningskonto förvaltare	1 024 997	911 943
	1 043 839	930 189

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremie	10 783	10 270
Förvaltningskostnader	27 782	16 063
Tomträttsavgäld	61 150	61 150
Samfällighetsavgifter	7 961	7 961
Serviceavtal	0	4 320
Telia	8 451	0
Bostadsrätterna medlemskap	4 900	4 850
	121 027	104 614

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek			0	3 925 000
Stadshypotek			0	5 031 673
Nordea	0,249	2022-10-24	2 100 000	2 147 078
Nordea	0,740	2024-09-18	4 200 000	4 200 000
Nordea	0,435	2022-01-04	3 925 000	0
Nordea	0,241	2022-09-30	4 990 984	0
Kortfristig del av lån			-11 015 984	-11 103 751
			4 200 000	4 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 11 015 984 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	5 405	17 140
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	56 127	23 812
Fjärrvärme	37 408	23 523
Vatten och avlopp	15 396	14 905
Förutbetalda avgifter och hyror	146 250	161 643
Städning	3 238	0
	280 824	258 023

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

Bromma den

Mattias Thorsell

Magnus Eriksson

Georgios Bekiris

Maria Frank

Paul Saliba

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Äppelgården.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-25 09:17:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Georgios Per Bekiris (19720111XXXX) Ledamot	2022-04-20 11:11:26
 Mattias Valdemar Thorsell (19730617XXXX) Ledamot	2022-04-20 09:17:19
 Märta Maria Frank (19740911XXXX) Ledamot	2022-04-20 09:46:09
 PAUL SALIBA (19880226XXXX) Ledamot	2022-04-21 20:00:03
 MAGNUS ERIKSSON (19770324XXXX) Ledamot	2022-04-23 13:03:51
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2022-04-25 09:17:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Äppelgården.pdf (250188 byte)

926D97D7A4D2C56EAE9D4110F008F4E5B396BCE6C62CD725CADE66679A658CB8A43901E24FD7D201A9A0
7D6C8992470E1582157FC2E87BF67D1312C70F71B149

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support