

# Årsredovisning 2020

## Brf Äppelgården

Org nr 716421-7122



[www.fastum.se](http://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 ombildning.

## **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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Äppelgården, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 ca 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.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte som hölls med samtliga besiktningsmän den 5 september 2011. Garantitiden var på fem år och började löpa den 6 september 2011. Garantibesiktning verkställdes inom 2 år från godkänd entreprenad.

#### Förvaltning

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

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg och fastighetsservice AB för den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta 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 extra föreningsstämma 5 november 2020 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 10 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

- Föreningen har bytt ut delar av sin styrelse vid 2 tillfällen under året pga avflyttade styrelsemedlemmar.
- Beslut om radonmätning i fastigheterna togs och dessa kommer utföras under våren 2021.
- NCC tillsammans med Bravida åtgärdar garantiarbeten med ventilationen och detta kommer fortlöpa under 2021.
- Ett läckande rör mellan garaget och en lägenhet i A-huset byttes ut av NCC inom ansvarstiden 10 år.
- Lån på 3 925 000 med förfallodag 2021-01-04 flyttades ifrån Handelsbanken till Nordea med bättre villkor. Nytt villkor STIBOR +0,5%.
- Tomträttsavgälden har sänkts med 11,1% per den 2020-04-01 och gäller 10 år framåt.
- Ett närmare samarbete med grannföreningen Chateau Mattis påbörjades, i ett led att stärka upp arbetet inom samfälligheten Mattisborgens SFF.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser skett till ett snittpris av 47 445 kr/kvm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 769	1 774	1 702	1 697	1 704
Resultat efter finansiella poster	-404	-424	-664	-574	-603
Soliditet (%)	76,95	76,66	76,99	77,09	77,17
Årets resultat exkl avskrivning	332	312	72	159	133
Lån per kvm BOA (kr)	7 138	7 163	7 214	7 270	7 327
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	1,54	1,97	2,00	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	313 972	-2 833 899	-423 973	<b>52 776 100</b>
Disposition av föregående års resultat:			42 880	-466 853	423 973	<b>0</b>
Årets resultat					-404 134	<b>-404 134</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 790 003</b>	<b>13 929 997</b>	<b>356 852</b>	<b>-3 300 752</b>	<b>-404 134</b>	<b>52 371 966</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 300 753
årets förlust	-404 134
	<b>-3 704 887</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	42 880
	-3 747 767
	<b>-3 704 887</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 769 196	1 774 146
Övriga rörelseintäkter		143 413	155 743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 912 609</b>	<b>1 929 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 208 595	-1 163 521
Övriga externa kostnader	4	-147 138	-144 111
Personalkostnader	5	-62 161	-73 595
Avskrivningar		-735 675	-735 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 153 569</b>	<b>-2 116 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-240 959</b>	<b>-187 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 175	-236 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 175</b>	<b>-236 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-404 134</b>	<b>-423 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-404 134</b>	<b>-423 973</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	9 832 780	9 940 833
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>9 832 780</b>	<b>9 940 833</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 113 645	57 741 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 113 645</b>	<b>57 741 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 946 425</b>	<b>67 682 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 596	2 000
Fordringar hos entreprenör		63 864	63 864
Övriga fordringar	7	930 189	972 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	104 614	120 710
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 113 263</b>	<b>1 158 717</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		675	2 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>675</b>	<b>2 225</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 113 938</b>	<b>1 160 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 060 363</b>	<b>68 843 042</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 720 000	55 720 000
Fond för yttre underhåll		356 852	313 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 076 852</b>	<b>56 033 972</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 300 753	-2 833 900
Årets resultat		-404 134	-423 973
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 704 887</b>	<b>-3 257 873</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 371 965</b>	<b>52 776 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 200 000	15 303 751
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 200 000</b>	<b>15 303 751</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 103 751	54 252
Leverantörsskulder		34 298	152 643
Skatteskulder		63 276	60 298
Övriga skulder		29 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	258 023	495 999
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 488 398</b>	<b>763 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 060 363</b>	<b>68 843 042</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-404 134	-423 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		735 675	735 675
Förändring skatteskuld/fordran		3 086	29 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>334 627</b>	<b>341 382</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-12 596	-169 076
Förändring av kortfristiga fordringar		16 096	-33 107
Förändring av leverantörsskulder		-118 345	78 310
Förändring av kortfristiga skulder		10 840 573	124 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 060 355</b>	<b>342 006</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-11 103 751	-42 001
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 103 751</b>	<b>-42 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-43 396</b>	<b>300 005</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		956 015	656 010
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>912 619</b>	<b>956 015</b>

## 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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 568 496	1 568 496
P-plats och garage	210 300	210 450
Hysesbortfall, garage ej moms	-9 600	-4 800
	<b>1 769 196</b>	<b>1 774 146</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	38 260
Serviceavtal	8 640	8 640
Hisskostnader	15 075	14 921
Gemensamhetsanläggning	142 491	131 826
Hissreparationer	38 799	31 490
Fastighetsel	170 464	207 209
Uppvärmning	194 578	186 149
Vatten och avlopp	52 228	57 412
Avfallshantering	6 009	0
Försäkringskostnader	28 440	22 863
Tomträttsavgäld	252 200	275 000
Kabel-tv	12 252	0
Bredband	97 606	92 957
Teknisk förvaltning	116 388	76 520
Reparationer	26 459	13 809
Besiktningkostnader	3 487	2 000
Förbrukningsinventarier	0	2 454
Förbrukningsmaterial	5 967	2 011
Radonmätning	3 762	0
Planerat underhåll	33 750	0
	<b>1 208 595</b>	<b>1 163 521</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	12 010	12 010
Kommunal fastighetsavgift	19 992	19 264
Datorkommunikation	1 040	0
Hemsida	280	280
Porto	2 277	1 752
Revisionsarvode	19 532	0
Ekonomisk förvaltning	68 225	70 265
Bankkostnader	4 850	2 060
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 750	0
Konsultarvode	12 882	30 000
Övriga poster	1 300	8 480
	<b>147 138</b>	<b>144 111</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	56 000
Sociala avgifter	14 861	17 595
	<b>62 161</b>	<b>73 595</b>

#### Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 170 000</b>	<b>72 170 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 487 900	-3 752 225
Avskrivning byggnad	-627 622	-627 622
Avskrivning tomträtt	-108 053	-108 053
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 223 575</b>	<b>-4 487 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 946 425</b>	<b>67 682 100</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 201 000	40 201 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	<b>64 401 000</b>	<b>64 401 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 246	18 354
Avräkningskonto förvaltare	911 943	953 790
	<b>930 189</b>	<b>972 144</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremie	10 270	7 900
Förvaltningskostnader	16 063	18 583
Tomträttsavgäld	61 150	68 750
Samfällighetsavgifter	7 961	7 956
Serviceavtal	4 320	4 320
Telia bredband	0	8 451
Bostadsrätterna medlemskap	4 850	4 750
	<b>104 614</b>	<b>120 710</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,640	2021-01-04	3 925 000	3 925 000
Stadshypotek	1,470	2021-09-30	5 031 673	5 085 925
Nordea	0,504	2021-09-30	2 147 078	2 147 078
Nordea	0,740	2024-09-18	4 200 000	4 200 000
Kortfristig del av lån			-11 103 751	-54 252
			<b>4 200 000</b>	<b>15 303 751</b>

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

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 11 103 751 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	17 140	6 379
Styrelsearvoden	0	56 000
Sociala avgifter	0	17 595
Revision	17 000	25 000
Fastighetsel	23 812	19 916
Fjärrvärme	23 523	25 200
Vatten och avlopp	14 905	14 218
Förutbetalda avgifter och hyror	161 643	331 691
	<b>258 023</b>	<b>495 999</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>

Bromma den

Mattias Thorsell

Magnus Eriksson

Georgios Bekiris

Maria Frank

Paul Saliba

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor  
Feiff Revision AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Äppelgården.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-26 13:07:28

Dokumentet är undertecknat av:

 Georgios Per Bekiris (19720111XXXX) Ledamot	2021-05-25 18:36:24
 Mattias Valdemar Thorsell (19730617XXXX) Ledamot	2021-05-25 13:08:24
 Märta Maria Frank (19740911XXXX) Ledamot	2021-05-25 12:57:29
 PAUL SALIBA (19880226XXXX) Ledamot	2021-05-25 18:36:02
 MAGNUS ERIKSSON (19770324XXXX) Ledamot	2021-05-25 18:16:00
 NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2021-05-26 13:07:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Äppelgården.pdf (239388 byte)

E0A880DDC24F7344AE8CD5331E9666995052B0F90FC14ADCB2155D8E06D6B5B7D94D68308B4F64801F58  
DCB78B90F14BF01DC6D2E93D0BCAF2C7318B8AA840BC

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support