

Årsredovisning för

Brf Kv Apelsinen

769617-1912

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

Anders Laurén	Ordförande
Kari Warner	Vice ordförande
Charlotte Brorsson	Sekreterare
Hans-Åke Wennerstrand	Ledamot
Leif Andersson	Suppleant
Mikael Heijdenberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Per Gustafsson på KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kirsti Rantala (sammankallande) Fredrik Strömstedt och Björn Österblom.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-25. På stämman deltog 45 medlemmar varav 1 fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 149 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2010.

Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 149 medlemslägenheter har 15 överlåtits under året. 3*) lägenheter har sålts av Snickarglädje i Stockholm efter ombyggnation av lokal. Föreningen upplåter 19 bostäder med hyresrätt.

Lägenhetstyp	Stl kvm	Antal totalt	Varav hyresrätter
1 rum*)	22,9	1	
1 rum*)	28,2	1	
1 rum*)	30,5	1	
2 rum och kök	48	9	1
2 rum och kök	65	35	8
3 rum och kök	87	7	
3 rum och kök	88	78	9
3 rum och kök	92	1	
4 rum och kök	92	1	
4 rum och kök	104	33	1
5 rum och kök	97	1	

Antal lägenheter som överlåtits

2015	2014	2013	2012	2011	2010
18**)	12	19	9	8	4

**))inkl.de 3 tillkomna lägenheter på Mockasinvägen 26

Under året har en hyresrätt friställts och sålts av föreningen som bostadsrätt. Vi har även sålt en lokal som byggts om till 3 lägenheter.

På föreningens fastighet finns 134 parkeringsplatser varav 13 kall- och 13 varmgarageplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen anlitas av Växthuset.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	8984	8880	8751	7710	7069	6139
Rörelseresultat	-1805	-622	2316	1145	1182	1407
Res. efter fin. Poster	-3074	2252	464	-1065	-960	24
Balansomslutning	150258	153822	152562	153254	153482	158942

Väsentliga händelser under året i korthet

- Sålts 1 lokal som genererat 3 lägenheter
- Fortsatt renovering av gårdarna
- Målat alla räcken och stolpbelysningar svarta
- Asfalterat om asfaltytorna i röd asfalt
- Installerat duschutrymmen i tvättstugorna
- Monterat nya utebelysningar
- Monterat nya cykelställ
- Påbörjat badrumsfönsterbyte
- Utfört balkongbesiktning
- Delvis renoverat några hyresrätter
- Målning av alla lister i samtliga trapphus
- Målning av annan färg runt alla sopnedkast i samtliga hus
- 18 styrelsemöten
- Vår- och höststäddagar
- Förhandlat nytt snöröjningsavtal
- Sålts en hyreslägenhet om 65kvm
- Monterat namn/info tavla samt meddelandelist i samtliga hus

Ombyggnad och underhåll**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

År	Åtgärd
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna
2014	Montering av nya portar, skärmtak samt kodlås. Byte av värmeväxlare och Varm Vatten Cirkulationspumpar (VVC) i ett antal centraler samt byte av ett antal shuntar och ventiler Renoverat tvättstugan M6 och införskaffat helt ny maskinpark till båda stugorna Renoverat gårdarna vid M22-M28 samt M6-M12 bytt ut 100 m avloppsstammar vid M28 och M14 på grund av rörkollaps. Fasadförbättringar på samtliga hus. Ventilmärkning av VVS rören i samtliga hus Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) Kompletteringsinstallation av radonsugar i M16 och M18. Installation av styrutrustning till utebelysningen. Installation av nödbelysning i samtliga hus och på samtliga våningsplan
2013	Montering av snöskydd, ombyggnation av parkarmaturer samt installation av radonsug
2012	Bytt källarytterdörrar
2011	Utplacerat återvinningskärl
2010	Målning av trapphus

Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Återkommande aktiviteter

Vår- och höststäddagar, Lucia mingel

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-3 073 946
Ansamlad förlust	<u>-4 503 386</u>
	-7 577 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 715 381 (<i>minskar yttre fonden</i>)
Överföring till fond för yttre underhåll	471 493 (<i>Ökar yttre fonden</i>)
Överförs till ny räkning	<u>-7 333 442</u>
	-7 577 332

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 964 622	8 879 611
Övriga rörelseintäkter	2	19 880	520
Summa rörelseintäkter		8 984 502	8 880 131
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-8 807 765	-7 441 218
Övriga externa kostnader	4	-86 935	-165 746
Personalkostnader och arvoden	5	-257 277	-257 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 637 832	-1 637 832
Summa rörelsekostnader		-10 789 809	-9 502 462
Rörelseresultat		-1 805 307	-622 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	10 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 269 106	-1 640 682
Summa finansiella poster		-1 268 638	-1 629 783
Resultat efter finansiella poster		-3 073 945	-2 252 114
Resultat före skatt		-3 073 945	-2 252 114
Skatter			
Årets resultat		-3 073 946	-2 252 114

P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	145 288 928	146 813 382
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	559 071	672 449
Summa materiella anläggningstillgångar		145 847 999	147 485 831
Summa anläggningstillgångar		145 847 999	147 485 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 641	68 074
Övriga fordringar		21 552	229 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 958	277 913
Summa kortfristiga fordringar		284 151	575 393
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 125 841	5 760 475
Summa kassa och bank		4 125 841	5 760 475
Summa omsättningstillgångar		4 409 992	6 335 868
SUMMA TILLGÅNGAR		150 257 991	153 821 699

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 219 190	92 189 190
Fond för yttre underhåll		715 381	1 801 609
Summa bundet eget kapital		95 934 571	93 990 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 503 386	-3 337 500
Årets resultat		-3 073 946	-2 252 114
Summa fritt eget kapital		-7 577 332	-5 589 614
Summa eget kapital		88 357 239	88 401 185
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	3 064 534
Summa avsättningar		-	3 064 534
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 273 368	59 492 733
Summa långfristiga skulder		59 273 368	59 492 733
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		219 356	290 855
Leverantörsskulder		911 451	452 782
Skatteskulder		13 886	256 261
Övriga skulder		3 460	331 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 479 231	1 532 049
Summa kortfristiga skulder		2 627 384	2 863 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 257 991	153 821 699

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Handwritten mark

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Miljöstationer	10,0%	(10,0%)
Branddörrar	6,5%	(6,5%)
Skärmtak	5,0%	(5,0%)
Maskiner	20,0%	(20,0%)
Installationer	10,0%	(10,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

P

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	7 038 570	6 905 223
Hyror	1 869 784	1 933 016
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	56 262	37 308
Försäkringsersättning	-	4 000
Övriga hyresintäkter	6	64
	<u>8 964 622</u>	<u>8 879 611</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	19 880	520
Summa	<u>19 880</u>	<u>520</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	164 432	142 953
Städning	175 660	270 799
Tillsyn, besiktning, kontroller	-1 688	-
Trädgårdsskötsel	102 393	140 245
Snöröjning	172 450	112 313
Sotning	-	25 454
Reparationer	925 467	658 613
El	150 809	164 665
Uppvärmning	1 789 626	1 841 056
Vatten	356 352	381 256
Sophämtning	352 836	280 567
Försäkringspremie	186 149	178 589
Tomträttsavgäld	767 000	767 000
Fastighetsavgift bostäder	201 366	197 154
Fastighetsskatt lokaler	31 640	31 640
Övriga fastighetskostnader	276 864	296 496
Kabel-tv/Bredband/IT	111 945	113 246
Revisionsarvode	37 375	18 875
Förvaltningsarvode ekonomi	209 832	203 492
Panter och överlåtelse	59 592	37 308
Juridiska åtgärder	19 973	2 300
Övriga externa tjänster	23 852	19 477
	<u>6 113 925</u>	<u>5 883 498</u>
Underhåll		
Bostäder	157 309	24 350
Gemensamma utrymmen	101 491	327 121
Tvättstuga	7 700	-
Installationer	29 080	-
Gård	2 142 431	430 567
Övrigt	255 829	775 682
	<u>2 693 840</u>	<u>1 557 720</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 807 765	7 441 218

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	12 172	11 419
Konsultarvode	74 763	154 327
Summa	86 935	165 746

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	192 491	194 000
Lön	15 506	15 971
Sociala kostnader	49 280	47 695
	<u>257 277</u>	<u>257 666</u>

Föreningen har ingen anställd

D

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 976	131 500
-Årets anskaffning	-	184 476
	<u>149 006 807</u>	<u>149 006 807</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 193 425	-668 971
-Årets avskrivning enligt plan	-1 524 454	-1 524 454
	<u>-3 717 879</u>	<u>-2 193 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	145 288 928	146 813 382
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 884 000	88 884 000
Mark	68 280 000	68 280 000
	<u>157 164 000</u>	<u>157 164 000</u>
Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	3 164 000	3 164 000
	<u>157 164 000</u>	<u>157 164 000</u>

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	785 827	-
-Nyanskaffningar	-	785 827
	<u>785 827</u>	<u>785 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-113 378	-
-Årets avskrivning enligt plan	-113 378	-113 378
	<u>-226 756</u>	<u>-113 378</u>
Redovisat värde vid årets slut	559 071	672 449

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	-	10 000
Sparkonto	7 984	33 365
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 117 857	5 717 110
Summa	4 125 841	5 760 475

p

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	92 189 190	1 801 609	-3 337 500	-2 252 114	88 401 186
Förändring under året	3 030 000				3 030 000
Disposition enligt stämmobeslut		-1 086 228	-1 165 886	2 252 114	
Årets resultat				-3 073 946	-3 073 946
Belopp vid årets utgång	95 219 190	715 381	-4 503 386	-3 073 946	
		Totalt bundet eget kapital 95 934 571	Totalt fritt eget kapital -7 577 332		88 357 239

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SBAB	Rörligt	2,19%	20 154 832	20 256 164
SBAB	Rörligt	0,80%	19 005 060	19 093 260
SBAB	Rörligt	3,20%	20 332 832	20 434 164
Kortfristig del			-219 356	-290 855
			59 273 368	59 492 733

P

Underskrifter

Stockholm 2015-04-28



Kari Warner



Hans-Åke Wennerstrand



Charlotte Brorsson



Anders Laurén

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-02



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen, org. nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kv Apelsinens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kv Apelsinen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

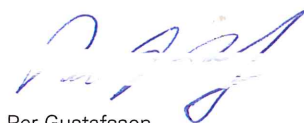
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor