

Årsredovisning för

**Brf Kv Apelsinen**

769617-1912

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Brf Kv Apelsinen**  
769617-1912

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

Anders Laurén	Ordförande
Kari Warner	Vice ordförande/Kassör
Charlotte Brorsson	Sekreterare
Hans-Åke Wennerstrand	Ledamot

Elin Frögeli	Suppleant invald på årsmötet 2016 avgick 2016-09-14
Anders Bäckström	Suppleant invald på årsmötet 2016 avgick 2016-09-14
Maria Thoren	Suppleant invald på årsmötet 2016 avgick 2016-09-14

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

### **Revisor**

Auktoriserad revisor Per Gustafsson på KPMG, vald vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Kristoffer Löfblad (sammankallande), Mikael Heidenreich och Cathrine Johansson.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-11. På stämman deltog 44 medlemmar varav 1 fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 150 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.

Stadgenlig besiktning av fastigheten utfördes 2010.

Brf Kv Apelsinen  
769617-1912

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 150 medlemslägenheter har 13 överlåtits under året. Föreningen upplåter 18 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	7
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

2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
13	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.

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)

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	9129	8984	8880	8751	7710	7069	6139
Rörelseresultat	-1719	-1805	-622	2316	1145	1182	1407
Res. efter fin. Poster	-3013	-3074	-2252	464	-1065	-960	24
Balansomslutning	152334	150258	153822	152562	153254	153482	158942

## Väsentliga händelser under året i korthet

- Sålt 1 hyreslägenhet om 65kvm
- Färdigställt gårdsrenoveringarna
- Färdigställt alla badrumsfönsterbyten
- Vidtagit akuta åtgärder på skador som upptäckts under balkongbesiktningen
- Delvis renoverat hyresrätter
- Installerat nya APTUS läsare
- 16 styrelsemöten
- Vår- och höststäddagar
- Förhandlat nytt snöröjningsavtal
- Storstädat samtliga trapphus
- Hanterat ett större försäkringsärende
- Beslutat att vår- och höststäddagar skall upphöra och istället anlita extern entreprenör
- Vi stödjer nu Stockholms Stadsmissions verksamheter Nattjouren och Grannjouren
- Facebook sida
- Upprättat lathund gällande ansvarsfördelning mellan boende och föreningen
- Extra amorterat SEK 442 971:- efter försäljning av hyreslägenhet
- Möte men SBAB angående miljölån samt allmänt runt vår ekonomi
- 4 möten i Väg & Marksamfälligheten
- 4 möten i Sopsugsamfälligheten

## Ombyggnad och underhåll

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS läsare.
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 rökollaps. 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

## Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital				Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	84 450 429	10 768 761	715 381	-4 503 386	-3 073 946	88 357 240
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-243 888	243 888		
Balanseras i ny räkning				-3 073 945	3 073 946	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	442 971	2 027 029				2 470 000
Årets resultat					-3 012 630	-3 012 630
Belopp vid årets utgång	84 893 400	12 795 790	471 493	-7 333 443	-3 012 630	
Totalt bundet kapital			Totalt fritt eget kapital			
98 160 683			-10 346 073			87 814 610

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	- 3 012 630
Ansamlad förlust	- <u>7 333 433</u>
	-10 346 073

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 575 370 ( <i>minskar yttre fonden</i> )
Överföring till fond för yttre underhåll	575 370 ( <i>Ökar yttre fonden</i> )
Överförs till ny räkning	<u>-10 346 073</u>
	-10 346 073

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 107 391	8 964 622
Övriga rörelseintäkter	3	21 700	19 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 129 091</b>	<b>8 984 502</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-8 864 901	-8 770 390
Övriga externa kostnader	5	-101 388	-124 310
Personalkostnader och arvoden	6	-244 256	-257 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 637 832	-1 637 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 848 377</b>	<b>-10 789 809</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 719 286</b>	<b>-1 805 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		531	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 293 874	-1 269 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 293 343</b>	<b>-1 268 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 012 629</b>	<b>-3 073 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 012 629</b>	<b>-3 073 945</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-2	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 012 630</b>	<b>-3 073 946</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	143 764 474	145 288 928
Inventarier, maskiner och installationer	8	445 693	559 071
Summa materiella anläggningstillgångar		144 210 167	145 847 999
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		144 210 167	145 847 999
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 306	11 641
Övriga fordringar		9 738	21 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 242	250 957
Summa kortfristiga fordringar		280 286	284 151
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		7 843 770	4 125 841
Summa kassa och bank		7 843 770	4 125 841
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 124 056	4 409 992
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		152 334 223	150 257 991

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 689 190	95 219 190
Fond för yttre underhåll		471 493	715 381
Summa bundet eget kapital		98 160 683	95 934 571
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 333 443	-4 503 386
Årets resultat		-3 012 630	-3 073 946
Summa ansamlad förlust		-10 346 073	-7 577 332
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 814 610</b>	<b>88 357 239</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 394 101	59 273 368
Summa långfristiga skulder		62 394 101	59 273 368
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		340 789	219 356
Leverantörsskulder		285 100	911 451
Skatteskulder		20 715	13 886
Övriga skulder		2 260	3 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 476 648	1 479 231
Summa kortfristiga skulder		2 125 512	2 627 384
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 334 223</b>	<b>150 257 991</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	7 179 138	7 038 570
Hyror	1 894 358	1 869 732
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 925	56 262
Övriga hyresintäkter	-30	58
	<b>9 107 391</b>	<b>8 964 622</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	21 700	19 880
<b>Summa</b>	<b>21 700</b>	<b>19 880</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	127 217	164 432
Städning	286 000	175 660
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 945	-1 688
Trädgårdsskötsel	60 799	102 393
Snöröjning	185 500	172 450
Reparationer	500 350	925 467
El	207 898	150 809
Uppvärmning	1 883 160	1 789 626
Vatten	400 048	356 352
Sophämtning	422 985	352 836
Försäkringspremie	226 658	186 149
Självrisk	89 000	-
Tomträttsavgäld	767 000	767 000
Fastighetsavgift bostäder	213 024	201 366
Fastighetsskatt lokaler	27 900	31 640
Övriga fastighetskostnader	234 310	276 864
Kabel-tv/Bredband/IT	115 382	111 945
Förvaltningsarvode ekonomi	215 818	209 832
Panter och överlåtelse	28 540	59 592
Juridiska åtgärder	9 250	19 973
Övriga externa tjänster	21 061	23 852
	<b>6 028 845</b>	<b>6 076 550</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	228 741	157 309
Gemensamma utrymmen	-	101 491
Tvättstuga	139 538	7 700
Installationer	229 630	29 080
Lås	12 250	-
Tak	111 145	-
Fönster	1 175 564	-
Balkonger	53 248	-
Gård	837 552	2 142 431

Övrigt	48 388	255 829
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>8 864 901</b>	<b>8 770 390</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	12 628	12 172
Konsultarvode	68 825	74 763
Revisionarvode	19 935	37 375
<b>Summa</b>	<b>101 388</b>	<b>124 310</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	192 066	192 491
Lön	-	15 506
Sociala kostnader	52 190	49 280
	<b>244 256</b>	<b>257 277</b>

Föreningen har ingen anställd

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 976	315 976
	<b>149 006 807</b>	<b>149 006 807</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 717 879	-2 193 425
-Årets avskrivning enligt plan	-1 524 454	-1 524 454
	<b>-5 242 333</b>	<b>-3 717 879</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>143 764 474</b>	<b>145 288 928</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	118 463 000	88 884 000
Mark	73 327 000	68 280 000
	<b>191 790 000</b>	<b>157 164 000</b>
Bostäder	189 000 000	154 000 000
Lokaler	2 790 000	3 164 000
	<b>191 790 000</b>	<b>157 164 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	785 827	785 827
	<u>785 827</u>	<u>785 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-226 756	-113 378
-Årets avskrivning enligt plan	-113 378	-113 378
	<u>-340 134</u>	<u>-226 756</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>445 693</b>	<b>559 071</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Kassa	3 396	-
Sparkonto	-	7 984
Avräkningskonto Fastighetsägarna	7 840 374	4 117 857
<b>Summa</b>	<b>7 843 770</b>	<b>4 125 841</b>

### Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	84 450 429	10 768 761	715 381	-4 503 386	-3 073 946	88 357 240
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-243 888	243 888		
Balanseras i ny räkning				-3 073 945	3 073 946	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	442 971	2 027 029				2 470 000
Årets resultat					-3 012 630	-3 012 630
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 893 400</b>	<b>12 795 790</b>	<b>471 493</b>	<b>-7 333 443</b>	<b>-3 012 630</b>	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
		<b>98 160 683</b>		<b>-10 346 073</b>		<b>87 814 610</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
SBAB		2,19%	20 045 141	20 154 832
SBAB		0,93%	18 466 608	19 005 060
SBAB	2017-09-04	3,20%	20 223 141	20 332 832
SBAB		0,96%	4 000 000	
			62 734 890	59 492 724
Kortfristig del			-340 789	-219 356
			<b>62 394 101</b>	<b>59 273 368</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

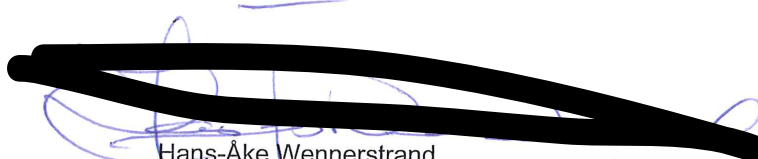
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2017-



Kari Warner



Hans-Åke Wennerstrand



Charlotte Brorsson



Anders Laurén

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor