

Årsredovisning för
Brf Äppelblom
769624-6417

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelblom, 769624-6417 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-16.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:193 i Göteborgs kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus om fem våningar med ett trapphus i varje hus, på adress Fruktträdsgatan 5 och 7. Föreningens byggnader uppfördes 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseförsäkring.

Lägenheter

Bostadsytan uppgår till 3 094 kvm. Markarealen är 3 244 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	7 st.
2 rok	12 st
3 rok	20 st
4 rok	6 st
	45 st

Föreningen har cykel-och barnvagnsförråd samt lägenhetsförråd och hobbyrum.

Föreningen har 29 stycken parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna samt en parkeringsplats för handikappad, alternativt för besökande.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet Göteborg Tuve 15:193 ingår i en gemensamhetsanläggning Tuve GA:101 tillsammans med Brf Kärnhusets och Brf Vildapelns fastigheter.

Dessutom ingår föreningens fastighet i Tuve GA:105 och Tuve GA:109 tillsammans med Brf Kärnhusets, Brf Vildapelns och Trollängens fastigheter.

Fastighetens tekniska status

En 30-årig vård- och underhållsplan upprättades 2018. Planen uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning
Hissar; jour och service
Individuell avläsning av varmvatten och hushållsel
Bredband/TV/Telefoni
Parkeringsövervakning
Ekonomisk förvaltning
Städning

MBA Fastighetsservice AB
KONE AB
Techem Sverige AB
Telia
Aimo park (Q-park)
Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Städarna i Göteborg AB

Utöver ovan finns avtal för, el & värme, avfallshantering, sopsortering mm.

Medlemsinformation

Vi skulle också vilja välkomna våra nyinflyttade medlemmar, under 2019 och början av 2020:

I hus 5: Anna Jörhov, David Almstrand, Hayde del Ugande, Emma Tengskog och Amin A. Banaeiyan.

I hus 7: Aymen Farag & Inje Ahmad, Paul, Emelie och Erik Greby, Emma Wass

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 69 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10 st. Antalet medlemmar som utträtt är 10 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 69 st. Under året har 9 överlåtelse skett fg. år var det 3 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-15 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annabelle Andersson	Ordförande
Ina Callermo	Kassör
Johanna Aalto	Ledamot
Kristina Kaatman	Ledamot
Anders Malmberg	Ledamot
Sargon El Khouri	Ledamot

AnnSofie Ruth	Suppleant
Helen Persson	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor: Niklas Wärenfeldt, BoRevision AB
Suppleant: Joakim Häll, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Kaatman samt Helen Persson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

1. Nya lån

Styrelsen omförhandlade två av våra tre lån i början av år 2019. I början av år 2020 har vi omförhandlat ett lån som vi tidigare haft hos Nordea. Detta är nu flyttat till Handelsbanken och då har vi alltså samlat alla tre lånen hos samma bank. Vi har också bundit detta lån på 4 år till en ränta på 0,79% istället för tidigare 1,0.

Ekonomin är således fortsatt mycket bra och styrelsen kommer inte att föreslå någon hyreshöjning för det närmaste året.

2. Under hösten -19 gjordes en storstädning av alla tre miljörum där golv, väggar, tak och kärl spolades rent.

3. Nytt cykelställ och barnvagnsutrymme i hus 7.

4. Trädfällning

Två större träd togs ned under våren pga. fallrisk. Det ena stod på kommunens mark och därför har Park och Natur ansvarat för fällning av detta. Det andra trädet bad vi MBA ta ner och använda delar av det för att stoppa gången som blivit över gräsmattan. Ett alternativ som vi tycker är både återvinnande och ekonomisk samt att vi hoppas att det ska få den effekten vi önskar.

5. Städning i trapphus

Vi anser att den städning som Städarna i Göteborg AB utför inte har levt upp till den standard som vi vill ha och har därför bytt städbolag från februari 2020. From 1/2-20 kommer Lundby städhjälp ta hand om våra trapphus och gemensamma ytor med hopp om att vi ska få entréer som vi kan vara stolta över. Självklart har dom en provperiod så vi har möjligheten att göra en utvärdering av deras jobb och vårt samarbete innan sommaren.

6. 5-årsbesiktningen

Mellan den 25-26 november 2019 utfördes den sista garantibesiktningen i föranmälda lägenheter.

Vi anlidade företaget Sustend och besiktningssman Roger Harryson utförde tillsammans med representant från Veidekke och Brf Äppelblom denna besiktning.

Den största generella punkten som besiktningssmannen ansåg att Veidekke skulle åtgärda var rostiga infästningsjärn och infästningsplattor för balkongstag.

7. Telia

Uppgradering från 10 Mbits till 100 Mbits.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar, avskrivningar och för att kunna göra avsättning för framtida underhållsplaner.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 598 kr per kvm.

Ingen höjning av hyrorna för parkeringsplatser har gjorts.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	598	598	598
Sparande, kr/kvm	202	216	197
Driftskostnader, kr/kvm	335	308	373
Fastighetsel, kr/kvm	60	53	56
Uppvärmning, kr /kvm	62	64	60
Vatten, kr/kvm	19	18	8
Avskrivning, kr/kvm	315	315	315
Räntekostnader, kr/kvm	91	131	135
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	35	35	-
Låneskuld, kr/kvm	10 082	10 414	10 408
Genomsnittlig låneränta, %	0,85 %	1 %	1 %
Yttre underhållsfond, tkr	216	108	-
Nettoomsättning	2 161 763	2 144 286	2 171 046
Resultat efter finansiella poster	-350 015	-275 601	-366 681
Soliditet, %	75	75	75

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	99 240 000	108 000	-1 912 403
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond yttre underhåll		108 000	-108 000
Årets resultat			-350 015
Belopp vid årets slut	99 240 000	216 000	-2 370 418

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 020 403
årets resultat	-350 015
Totalt	-2 370 418
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	108 000
balanseras i ny räkning	-2 478 418
Summa	-2 370 418

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 161 763	2 144 286
Övriga rörelseintäkter	3	25 117	115 013
Summa rörelseintäkter		2 186 880	2 259 299
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 036 106	-954 153
Övriga externa kostnader	5	-187 568	-145 912
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-57 259	-56 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-974 841	-974 841
Summa rörelsekostnader		-2 255 774	-2 131 266
Rörelseresultat		-68 894	128 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 386	2 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 507	-405 786
Summa finansiella poster		-281 121	-403 634
Resultat efter finansiella poster		-350 015	-275 601
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-350 015	-275 601
Skatter			
Årets resultat		-350 015	-275 601

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	127 343 030	128 317 871
Summa materiella anläggningstillgångar		127 343 030	128 317 871
Summa anläggningstillgångar		127 343 030	128 317 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 600	118 530
Övriga fordringar		685	3 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 939	172 616
Summa kortfristiga fordringar		102 224	294 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 234 091	1 488 244
Summa kassa och bank		1 234 091	1 488 244
Summa omsättningstillgångar		1 336 315	1 782 698
SUMMA TILLGÅNGAR		128 679 345	130 100 569

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 240 000	99 240 000
Fond för yttre underhåll		216 000	108 000
Summa bundet eget kapital		99 456 000	99 348 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 020 403	-1 636 801
Årets resultat		-350 015	-275 601
Summa ansamlad förlust		-2 370 418	-1 912 402
Summa eget kapital		97 085 582	97 435 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	31 192 300	32 182 300
Summa långfristiga skulder		31 192 300	32 182 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	10 000
Förskott från kunder		444	30
Leverantörsskulder		133 961	147 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	267 058	325 261
Summa kortfristiga skulder		401 463	482 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 679 345	130 100 569

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-350 015	-275 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	974 841	974 841
	<u>624 826</u>	<u>699 240</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624 826	699 240
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	192 230	-197 970
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-71 209	-92 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	745 847	408 931
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-10 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-10 071
Årets kassaflöde	-254 153	398 860
Likvida medel vid årets början	1 488 244	1 089 384
Likvida medel vid årets slut	1 234 091	1 488 244

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 (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- och ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonder sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 579 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 849 714	1 850 075
Hysesintäkter, p-platser	188 757	167 338
Individuell mätning hushållsel	81 461	85 646
Individuell mätning varmvatten	41 831	41 227
Summa	2 161 763	2 144 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Administrativa avgifter	10 630	10 545
Försäkringsersättning	7 714	-
Övrigt	6 773	104 468
Summa	25 117	115 013

Not 4 Driftkostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Fastighetsskötsel	173 703	248 622
Hisskostnader	20 108	19 991
Besiktningar och OVK	74 964	10 046
Gemensamhetsanläggning	126 874	48 787
Reparationer	48 425	-
Underhåll		29 158
El	185 565	163 833
Fjärrvärme	192 990	196 705
Vatten	59 145	55 754
Sophantering	187	9 632
Fastighetsförsäkring	35 145	33 474
Kabel-TV & bredband	103 459	105 856
Övriga förvaltningskostnader	15 541	32 295
Summa	1 036 106	954 153

Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Förvaltningskostnader	99 444	101 492
Hyra parkeringsplatser	67 500	28 500
Övriga kostnader	20 624	15 920
Summa	187 568	145 912

Not 6 Styrelsearvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året. Redovisad kostnad avser styrelsearvoden, inklusive sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	974 841	974 841
Summa	974 841	974 841

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 135 999	132 135 999
	132 135 999	132 135 999
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 818 128	-2 843 287
-Årets avskrivning enligt plan	-974 841	-974 841
	-4 792 969	-3 818 128
Redovisat värde vid årets slut	127 343 030	128 317 871
varav mark	34 651 866	34 651 866
Taxeringsvärde, mark	21 600 000	12 200 000
Taxeringsvärde, byggnad	53 000 000	43 000 000
	74 600 000	55 200 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 11 579 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Individuell mätning el, nov-dec	13 357	16 578
Individuell mätning varmvatten, nov-dec	6 416	7 803
Fastighetsförsäkring	2 940	38 085
Ekonomisk förvaltning	16 186	16 186
Bredband	-	26 464
P-plats Trollängen	37 500	67 500
Övrigt	5 540	-
	81 939	172 616

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, ränta 1,000 % ffd 2020-02-12	10 986 113	10 986 113
Stadshypotek, ränta 0,585 % ffd 2020-02-28	10 239 250	10 239 250
Stadshypotek, ränta 0,960 % ffd 2022-03-01	9 966 937	10 996 937
	<u>31 192 300</u>	<u>32 222 300</u>
Kortfristig del	-	-10 000
Redovisat värde vid årets slut	31 192 300	32 212 300

Av föreningens lån förfaller 21 225 363 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>32 930 000</u>	<u>32 930 000</u>
	32 930 000	32 930 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 756	38 763
Förutbetalda hyror	173 555	172 290
Fastighetsskötsel	4 333	8 517
Fastighetsel	16 386	9 480
Fjärrvärme	26 109	26 865
Revision	18 000	18 000
Avfallshantering	3 919	51 346
	<u>267 058</u>	<u>325 261</u>

Underskrifter

Göteborg 2020 -

Annabelle Andersson
Styrelseordförande

Ina Callermo

Johanna Aalto

Kristina Kaatman

Anders Malmborg

Sargon El Khouri

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -

Niklas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB