

Årsredovisning för
Brf Äppelparken i Sigtuna
769629-7758

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelparken i Sigtuna, 769629-7758 får härmed avge årsredovisning för 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Märsta.

Styrelsesammansättning

Ordinarie ledamöter

Daniel Broberg
Lena Lundin
Georgios Makris

Suppleanter

Madeleine Björkvall
Maj-Britt Danielsson

Auktoriserad revisor

Michael Hertin, PWC

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtts i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har nio styrelsemöten ägt rum.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

Allmänt om verksamheten

Den 23 februari 2015 tillträdde Odenvägen Förvaltning, det bolag som senare kom att köpas av Brf Äppelparken i Sigtuna, fastigheten Sätuna 3:132. Därefter påbörjades arbetet med att tomställa fastigheten och förbereda för den kommande renoveringen.

Den 20:e juli 2015 förvärvade formellt Brf Äppelparken fastigheten Sigtuna Sätuna 3:132. Under perioden augusti till och med början på 2016 genomgick fastigheten en större renovering som innebar en rejäl standardhöjning med bland annat nya ytskikt. Under början av 2016 flyttade de första medlemmarna in i fastigheten.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sigtuna Sätuna 3:132

Adress: Odenvägen 9-39, 41A-C, 43-57

Byggår: 1929, 1989 & 2007

Taxeringsvärde: 18 350 000 varav byggnadsvärde 12 743 000 kronor

Total boyta: 1794 m²

Fastighetens areal: 4071m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under bokföringsåret har en hemsida satts upp, www.brfappelparken.se där styrelsen lägger ut viktiga dokument och bilder.

Ett parkeringsavtal har tecknats med Q-Park, gällande p-automater, övervakning och skyltning. Fyra stycken p-platser har nu timavgift.

Under året har styrelsen arbetat med att omförhandla ett antal avtal. De har också gått igenom och kontrollerat UC och värme tillsammans med Comfort. Balansering och justering har gjorts i ett flertal lägenheter.

All utebelysning har också kontrollerats och stor del är nu utbytt.

Nycklar i föreningen har setts över och styrelsen planerar att genomföra en extern besiktning av alla lägenheter. Det kommer också att göras en underhållsplan för att kunna budgetera för kommande underhåll och skötsel.

Det ska enligt föreningens stadgar finnas en underhållsplan.

Brandskyddet kommer att ses över i föreningens allmänna utrymmen.

Flerårsöversikt

	2016	2015
Nettoomsättning	1 334 494	561 622
Resultat efter finansiella poster	-355 790	332 446
Soliditet, %	65,5	6,2
Balansomslutning	76 526 500	76 810 822
Årsavgift per kvm	696	313
Lån per kvm	14 590	10 452
Elkostnad per kvm	56	21
Värmekostnad per kvm	92	16
Vattenkostnad per kvm	5	27

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-03-19. År 2015 avser endast del av år och är inte jämföbart med följande år. Fullständig avstämning är gjord 2016-04-01.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 431 500	-	-	332 446
Inbetalda insatser under året	45 683 500			
Resultat disp enligt stämmobeslut			332 446	-332 446
Fonddisponenl årsstämmobeslut		50 226	-50 226	
Årets resultat				-355 790
Belopp vid årets slut	50 115 000	50 226	282 220	-355 790

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	282 220
årets resultat	-355 790
Totalt	-73 570
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	55 050
balanseras i ny räkning	-128 620
Summa	-73 570

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-03-19- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 334 494	561 622
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 334 494	561 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-519 702	-156 137
Övriga externa kostnader		-516 015	-2 205
Avskrivningar		-266 228	-
Summa rörelsekostnader		-1 301 945	-158 342
Rörelseresultat		32 549	403 280
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 339	-70 834
Summa finansiella poster		-388 339	-70 834
Resultat efter finansiella poster		-355 790	332 446
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-355 790	332 446
Skatter			
Årets resultat		-355 790	332 446

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 798 795	34 505 446
Summa materiella anläggningstillgångar		75 798 795	34 505 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		307 200	41 866 777
Summa finansiella anläggningstillgångar		307 200	41 866 777
Summa anläggningstillgångar		76 105 995	76 372 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70 437	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 560	31 154
Summa kortfristiga fordringar		106 997	31 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		313 508	407 445
Summa kassa och bank		313 508	407 445
Summa omsättningstillgångar		420 505	438 599
SUMMA TILLGÅNGAR		76 526 500	76 810 822

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 115 000	4 431 500
Fond fastigh underhåll		50 226	-
Summa bundet eget kapital		50 165 226	4 431 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		282 220	-
Årets resultat		-355 790	332 446
Summa fritt eget kapital		-73 570	332 446
Summa eget kapital		50 091 656	4 763 946
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	26 025 000	18 750 000
Skulder till koncernföretag		-	11 348 223
Övriga skulder		-	41 866 777
Summa långfristiga skulder		26 025 000	71 965 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	150 000	-
Leverantörsskulder		15 274	32 411
Skatteskulder		36 772	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	207 798	49 465
Summa kortfristiga skulder		409 844	81 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 526 500	76 810 822

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, avskrivning sker på byggnadens bokförda värde	0,5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-03-19- 2015-12-31
Hysesintäkter p-plats	85 050	-
Årsavgifter bostäder	1 249 014	561 622
Påminnelseavgifter	420	-
Öresutjämning	10	-
Summa	1 334 494	561 622

Not 3 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	16 300	-
Reparation & Underhåll	7 805	-
El	99 832	38 179
Värme	164 864	27 954
Vatten	8 281	48 864
Sophantering	32 265	3 850
Snöröjning	21 500	-
Övriga driftskostnader	19 575	-
Försäkringspremie	43 232	14 198
Kabel-TV	33 024	11 008
Förvaltningsarvode	36 252	12 084
Fastighetsskatt	36 772	-
Summa	519 702	156 137

Upplupningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 505 446	-
-Nyanskaffningar	41 559 577	34 505 446
	<u>76 065 023</u>	<u>34 505 446</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-266 228	-
	<u>-266 228</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 798 795	34 505 446
Bokfört värde byggnader	52 979 288	34 505 446
Bokfört värde mark	22 819 507	
Summa	75 798 795	34 505 446

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek 868119	rörligt	0,85%	-	18 750 000
Stadshypotek 935942	2017-03-30	1,68%	8 750 000	-
Stadshypotek 935943	2019-03-30	1,66%	8 750 000	-
Stadshypotek 935944	2021-03-30	2,13%	8 675 000	-
			<u>26 175 000</u>	<u>18 750 000</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-150 000	-
			<u>26 025 000</u>	<u>18 750 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 750 000	10 227 000
Summa ställda säkerheter	31 750 000	10 227 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	79 504	30 990
Förutbetalda avgifter	85 818	-
Upplupna kostnader	42 476	18 475
	<u>207 798</u>	<u>49 465</u>

Underskrifter

Märsta 2017-04-18

Daniel Broberg



Lena Lundin



Georgios Makris



Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2017



Michael Hertin, PWC
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelparken i Sigtuna, org.nr 769629-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelparken i Sigtuna för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelparken i Sigtuna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som



är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017

A handwritten signature in blue ink that reads 'Michael Hertin' with a horizontal line extending to the right.

Michael Hertin
Auktoriserad revisor