

Årsredovisning 2018

BRF APELSINLUNDEN
769617-0062

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-07-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Klacklappen 1 på adressen Toffelbacken 15-35 i Hägersten. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 258 kvm.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	68
4 rum och kök	25

Parkeringsplatser

I garage	28
Vid gata	68

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Nabil Adawi	Vice ordförande & kassör
Annika Englund	Ledamot
Cathrin Zander	Ledamot
Lena Göransson	Ledamot
Lillianna Hölscher	Sekreterare
John Hollingworth	Ordförande

Valberedning

Sittande styrelse

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet
Teknisk förvaltning	Driftia
Trappstädning	Ekostäd AB
Snöröjning	AM Mark & Sten AB
Bredband / TV	STOKAB / ComHem
El	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Fortum Värme AB
Sophämtning	Sopsug i Älvsjö Samfällighet
Grovsopor	Recykling i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ekonomisk förvaltare till Hem och Fastighet från Restate Isaksson Bjurfors Partners AB
- Byte av teknisk förvaltare till Driftia från Växthuset Utveckling AB
- Byte av städfirma för trappstädning till Ekostäd AB från AM Mark & Sten AB
- Byte av bank för banklån till Handelsbanken från Swedbank
- Föreningen har sålt en hyresrätt, 2 rok med god förtjänst
- Föreningen har anordnat 2 städdagar, en under våren och en under hösten
- Installering av e-Gain forecastning, ett system som ska minska föreningens värmekostnader genom att snabbare justera temperaturen till prognostiserade väderförhållanden
- Takrenovering av de resterande 9 huskropparna, den första takrenoveringen på Toffelbacken 17 utfördes under 2017
- Fuktskada åtgärdat i källare på Toffelbacken 31 samt dränering av 2 sidor på huskroppen
- Fuktskada åtgärdat i källare på Toffelbacken 35
- Beslut om att renovera lokal på Toffelbacken 35 till gym och festlokal för föreningens medlemmar
- Beslut om att renovera garaget i Samfällighet Skohornet samt säga upp alla hyreskontrakt gällande parkering i garaget
- Beslut om att ta in offerter från entreprenörer gällande renovering av gårdarna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 296	6 321	6 310	6 348
Resultat efter fin. poster	-436	-1 587	-1 552	-1762
Soliditet, %	60	59	59	55

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	64 460	-	439	64 898
Upplåtelseavgifter	17 143	-	1 791	18 935
Fond, yttre underhåll	2 651	-	415	3 065
Balanserat resultat	-15 266	-1 587	-415	-17 267
Årets resultat	-1 587	1 587	-436	-436
Eget kapital	67 402	0	1 794	69 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 267
Årets resultat	<u>-436</u>
Totalt	-17 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	40
Balanseras i ny räkning	<u>-17 743</u>
	-17 703

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 296	6 321
Rörelseintäkter		0	28
Summa rörelseintäkter		6 296	6 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 458	-5 033
Övriga externa kostnader	7	-194	-358
Personalkostnader	8	-177	-176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 733	-1 649
Summa rörelsekostnader		-6 562	-7 216
Rörelseresultat		-266	-867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-171	-721
Summa finansiella poster		-171	-720
Resultat efter finansiella poster		-436	-1 587
Årets resultat		-436	-1 587

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	108 336	105 874
Summa materiella anläggningstillgångar		108 336	105 874
Summa anläggningstillgångar		108 336	105 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113	0
Övriga fordringar	11	2 068	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	479	380
Summa kortfristiga fordringar		2 660	383
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 996	7 892
Summa kassa och bank		3 996	7 892
Summa omsättningstillgångar		6 656	8 275
Summa tillgångar		114 992	114 149

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 833	81 603
Fond för yttre underhåll		3 065	2 651
Summa bundet eget kapital		86 899	84 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 267	-15 266
Årets resultat		-436	-1 587
Summa fritt eget kapital		-17 703	-16 852
Summa eget kapital		69 195	67 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	43 648	44 903
Summa långfristiga skulder		43 648	44 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	900	0
Leverantörsskulder		294	1 336
Skatteskulder		15	14
Övriga kortfristiga skulder		7	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	932	491
Summa kortfristiga skulder		2 148	1 844
Summa eget kapital och skulder		114 992	114 149

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Likvida medel vid årets början	7 892	5 807
Resultat efter finansiella poster	-436	-1 587
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 733	1 649
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 297	63
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 277	-53
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-596	564
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 577	573
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-4 195	-1 113
Kassaflöde från investeringar	-4 195	-1 113
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 230	2 790
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-355	-166
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 875	2 624
Årets kassaflöde	-3 896	2 085
Likvida medel vid årets slut	3 996	7 892

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Apelsinlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0-10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	663	697
Hysesintäkter, lokaler	81	134
Hysesintäkter, p-platser	338	380
Intäktsreduktion	-12	-70
Årsavgifter, bostäder	5 196	5 181
Övriga intäkter	30	28
Summa	6 296	6 349

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	66	81
Fastighetsskötsel	215	116
Snöskottning	173	78
Städning	123	115
Trädgårdsarbete	22	0
Övrigt	12	20
Summa	611	410

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	61	0
Reparationer	453	1 510
Summa	514	1 510

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	175	154
Sophämtning	146	237
Uppvärmning	1 321	1 430
Vatten	368	339
Summa	2 010	2 160

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	45	38
Fastighetsförsäkringar	149	142
Fastighetsskatt	166	164
Kabel-TV	37	44
Samfällighet	378	16
Tomträttsavgälder	549	549
Summa	1 324	953

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	11	71
Juridiska kostnader	2	28
Kameral förvaltning	82	158
Revisionsarvoden	14	21
Övriga förvaltningskostnader	84	79
Summa	194	358

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	42	42
Styrelsearvoden	134	134
Summa	177	176

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	168	721
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	171	721

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	112 756	106 089
Årets inköp	4 195	6 667
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 951	112 756
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 882	-5 233
Årets avskrivning	-1 733	-1 649
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 615	-6 882
Utgående restvärde enligt plan	108 336	105 874

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 187	84 187
Taxeringsvärde mark	53 000	53 000
Summa	137 187	137 187

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	16	2
Övriga fordringar	2 052	0
Summa	2 068	2

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	13	0
Försäkringspremier	142	0
Förvaltning	21	0
Kabel-TV	8	0
Tomträtt	137	0
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158	380
Summa	479	380

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
SBAB		0,61 %		11 613
SBAB		0,60 %		9 677
SBAB		0,60 %		12 000
SBAB		0,81 %		11 613
Stadshypotek	2019-09-04	0,43 %	44 548	
Summa			44 548	44 903
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>900</i>	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	22	22
El	15	0
Förutbetalda avgifter/hyror	518	5
Löner	134	134
Sociala avgifter	42	42
Städning	10	0
Uppvärmning	175	0
Utgiftsräntor	14	45
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	242
Summa	932	491

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	47 866	47 866
Summa	47 866	47 866

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Beslut om att skjuta upp renoveringen av gårdarna till dess att renoveringen av garaget på Kängvägen är slutförd - Beslut om att anlita konsult eller företag som ombesörjer hantering av offerter från entreprenörer gällande gårdsrenoveringen

Underskrifter

Ort och datum



Nabil Adawi
Vice ordförande & kassör



Annika Englund
Ledamot



Cathrin Zander
Ledamot



Lillianna Hölscher
Sekreterare

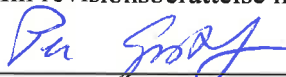


John Hollingworth
Ordförande



Lena Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 06



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apelsinlunden, org. nr 769617-0062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apelsinlunden för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Apelsinlunden för år 2018 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 revisionsssed 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 mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

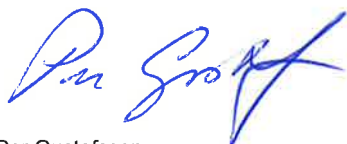
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

6 maj 2019



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor