

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄPPLET 1-5

Organisationsnummer 769606-6310

Årsredovisning 2009/2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5, Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/7 2009 – 30/6 2010.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-10-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bo Sahlholm, ordförande Berit Adolfsson Lars Appelin Jan Söderberg Sven Söderström
-----------	--

Suppleanter	Mats Chatelain Eva Thunborg
-------------	--------------------------------

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jan Söderberg, Sven Söderström och Eva Thunborg. Övriga är valda t o m år 2011.

Revisorer

Ordinarie	Lars Olov Steen, Ernst & Young
-----------	--------------------------------

Medrevisor	Magdalena Caesar
------------	------------------

Valberedning

Carl-Fredrik Häggqvist Joakim Bovin Geraldine Hultkrantz
--

HA

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tretton protokollförda sammanträden. Därutöver har hela tiden löpande kontakter förevarit mellan styrelsemedlemmarna i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Sålunda har fyra informationsblad distribuerats till samtliga hushåll. Särskild information har lämnats beträffande regler för våtrum samt hur vattensador kan förebyggas. Även hemsidan på Internet har uppdaterats.

Under året har två städdagar organiserats, dels i oktober för lövkattning, rengöring av tak m m, dels i maj för vårstädning och plantering. Båda städdagarna samordnades med Breviks Samfällighetsförening och avslutades med korvgrillning.

De av styrelsen tidigare tillsatta arbetsgrupperna "Husgruppen" och "Gårdsgruppen" har genomfört flera möten och åtgärder. Gårdsgruppen samverkar med Samfällighetsföreningen vad gäller beskärning av buskar och träd mm inom området.

Nya medlemmar

I samband med lägenhetsöverlåtelser har under året fyra nya medlemmar antagits i föreningen.

Förvaltning

Tillsyn av fastigheterna ombesörjs av LICOFA, som är ett Lidingöföretag, För service och underhåll av hissar svarar Kone. Felanmälan gällande fastigheter och hissar sker dock i första hand till vår medlem Gunder Rosenback, anställd av LICOFA. Swegon sköter underhållet av ventilation och värme.

Den ekonomiska förvaltningen har liksom tidigare skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Förändringar i föreningens lånebild och likviditetsförvaltning har dock som tidigare initierats av kassören i styrelsen.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighetsförening som svarar för sommar- och vinterunderhåll av gemensamma markområden runt fastigheterna samt för avtal med ComHem gällande kabelTV. Kostnaderna härför fördelas på de ingående bostadsrättsföreningarna i proportion till antalet hushåll och parkeringsplatser. KabelTV-nätet möjliggör anslutning till bredband och telefoni.

En vattenläcka som uppstått i Äppelstigen 2 och som drabbat framför allt två lägenheter har krävt särskilda insatser både från de boende och från föreningen. Vårt försäkringsbolag har givetvis varit inkopplat men föreningen har att stå för självrisk samt viss del att reparationskostnaderna.

Genomförda och pågående projekt.

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för arbetet ligger styrelsens långsiktiga underhålls- och investeringsplan.

De mer väsentliga åtgärder som genomförts under det gångna verksamhetsåret kan sammanfattas enligt följande:

- Nytt officiellt lägenhetsregister har upprättats enligt Lantmäteriverkets anvisningar.
- Ny bygglovsansökan har inlämnats och godkänts gällande balkonger och uteplatser.
- Elanslutningarna till parkeringsplatserna har setts över och i mån av behov åtgärdats.
- Hyresavtalet med Lidingö Stad gällande gruppboendet Södra Kungsvägen har aktualiserats.
- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- Genomgång har skett av de yttre delarna av byggnaderna, ytorna runt husen samt befintliga uteplatser.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har samtliga 10 lån omsatts och löper tills vidare med tremånaders rörlig ränta. Räntan har varit mycket låg under hela verksamhetsåret vilket bidragit till en betydande resultatökning.

Sedan fastighetsskatten avvecklats betalar föreningen numera en kommunal avgift om 1.200 kronor per lägenhet och år.

Genom ny fastighetstaxering har taxeringsvärdena på föreningens fem fastigheter höjts från 69.460.000 kronor till 85.600.000 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats.

Framtida utveckling

Det är styrelsens fortsatta ambition att hålla kostnaderna nere samtidigt som vårt fastighetsbestånd skall utvecklas positivt.

Flera bostadsrättsinnehavare har genomfört omfattande renovering av sina lägenheter, inte minst i badrummen. Eventuellt behov av renovering eller målning av huskroppar kommer även att beaktas i samband med att investerings- och underhållsplanen ses över.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	1.143.766
Årets resultat	<u>1.236.770</u>
Summa	2.380.536

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-21.926
Överföring till fond för yttre underhåll	256.800
Överföres i ny räkning	<u>2.145.662</u>
Summa	2.380.536

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01- 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01- 2009-06-30</i>
Nettoomsättning	1	4 194 428	4 252 801
		<u>4 194 428</u>	<u>4 252 801</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 941 957	-1 917 528
Underhåll	3	-21 926	-173 617
Avskrivningar		-560 746	-560 746
Rörelseresultat		<u>1 669 799</u>	<u>1 600 910</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	695	11 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-433 724	-1 274 674
Resultat efter finansiella poster		<u>1 236 770</u>	<u>337 670</u>
Resultat före skatt		<u>1 236 770</u>	<u>337 670</u>
Arets resultat		<u>1 236 770</u>	<u>337 670</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 050 755	87 550 570
Byggnadsinventarier	7	365 493	426 424
		<u>87 416 248</u>	<u>87 976 994</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 416 248</u>	<u>87 976 994</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 302	2 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 268	86 092
		<u>88 570</u>	<u>88 394</u>
Kassa och bank	10	2 127 859	540 352
Summa omsättningstillgångar		<u>2 216 429</u>	<u>628 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>89 632 677</u>	<u>88 605 740</u>

h

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		1 003 794	969 031
		<u>58 637 524</u>	<u>58 602 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 143 766	840 859
Årets resultat		1 236 770	337 670
		<u>2 380 536</u>	<u>1 178 529</u>
Summa eget kapital		<u>61 018 060</u>	<u>59 781 290</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	27 880 462	27 684 462
		<u>27 880 462</u>	<u>27 684 462</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga		-	444 288
Leverantörsskulder		48 792	68 062
Skatteskulder		180 303	88 991
Övriga skulder		15 135	13 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	489 925	524 697
		<u>734 155</u>	<u>1 139 988</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 632 677</u>	<u>88 605 740</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	72 825 000	72 825 000
Summa	<u>72 825 000</u>	<u>72 825 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 %
-Ombyggnad	10,0%
-Inventarier	10,0%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag och det innebär att inkomstskatten beräknas schablonmässigt.

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent. Eftersom Brf Äpplet 1-5 har brutet räkenskapsår innefattas föreningen av de nya reglerna först från och med räkenskapsåret 2008/2009.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009/2010	2008/2009
Arsavgifter	3 630 324	3 682 355
Hyror	564 105	570 446
Övriga intäkter	-1	-
Summa	4 194 428	4 252 801

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	214 477	106 379
Reparationer	60 929	119 978
El	208 238	221 183
Uppvärmning	563 208	541 015
Vatten	120 656	125 079
Sophämtning	105 180	109 548
Försäkringspremier	74 895	70 537
Fastighetsavgift	90 667	133 262
Övriga fastighetskostnader	200 465	173 733
Kabel TV	1 424	1 599
Styrelsearvoden	100 000	90 000
Sociala avgifter	17 651	15 737
Revisionsarvoden	21 250	11 750
Förvaltningsarvode	146 107	125 148
Övr externa tjänster	15 412	66 719
Övriga driftskostnader	1 398	5 861
Summa	1 941 957	1 917 528

Anställda, föreningen har ingen anställd personal

Not 3 Underhåll

Löpande underhåll	21 926	173 617
	21 926	173 617

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	695	11 434
Summa	695	11 434

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	433 724	1 274 674
Summa	433 724	1 274 674

64

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2009/2010	2008/2009
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 751 850	68 751 850
-Byggnad, omklassificering	-233 750	-233 750
-Pågående ombyggnad		-
-Ombyggnad	1 338 486	1 338 486
-Ombyggnad, omklassificering	233 750	233 750
-Mark	20 522 050	20 522 050
Avskrivningar		
-Vid årets början	-3 061 816	-2 562 001
-Årets avskrivning enligt plan	-499 815	-499 815
	<u>87 050 755</u>	<u>87 550 570</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 050 755	87 550 570
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 600 000	49 000 000
Mark	30 000 000	20 460 000
	<u>85 600 000</u>	<u>69 460 000</u>
Bostäder	85 600 000	69 460 000
Lokaler		-
	<u>85 600 000</u>	<u>69 460 000</u>

Not 7 Byggnadsinventarier

-Ingående anskaffningsvärde	690 014	690 014
	<u>690 014</u>	<u>690 014</u>
Avskrivningar		
-Vid årets början	-263 590	-202 659
-Årets avskrivning enligt plan	-60 931	-60 931
	<u>365 493</u>	<u>426 424</u>
Redovisat värde vid årets slut	365 493	426 424

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Övrigt	2 302	2 302
	<u>2 302</u>	<u>2 302</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	68 079	68 706
Fastighetsägarna	5 468	4 936
Övrigt	12 721	12 450
	<u>86 268</u>	<u>86 092</u>

LA

Not 10 Kassa och bank

	2009/2010	2008/2009
Kassa	454	501
Handelsbanken	59 883	60 816
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Stockholm AB	2 067 522	479 035
	2 127 859	540 352

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	969 031	840 859	337 670	59 781 290
Disposition enligt stämmobeslut			34 763	302 907	-337 670	
Årets förändring					1 236 770	
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	1 003 794	1 143 766	1 236 770	
			58 637 524		2 380 536	61 018 060

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga


Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-06-30	Amortering /	Skuldbelopp 2009-06-30
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	500 000		500 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	4 912 876	49 624	4 962 500
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	2 456 438	24 812	2 481 250
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	1 965 148	19 852	1 985 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	2 046 000	154 000	2 200 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	Rörligt	Rörlig	2 000 000		2 000 000
			27 880 462	248 288	28 128 750
Kortfristig del av långfristig skuld					-444 288
			27 880 462		27 684 462

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009/2010	2008/2009
Förutbetalda hyror och avgifter	349 676	361 339
Räntekostnader	24 038	-
Värme	22 254	23 691
Ei	22 006	23 272
Revision	19 000	19 000
Sophämtning	18 532	24 104
Vatten	24 202	35 000
Övrigt	10 217	38 291
	489 925	524 697

Underskrifter

Lidingö 2010-10-04



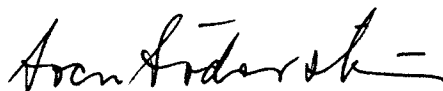
Bo Sahlholm
Ordförande



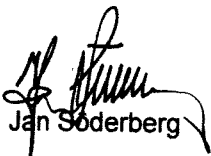
Lars Appelin



Berit Adolfsson

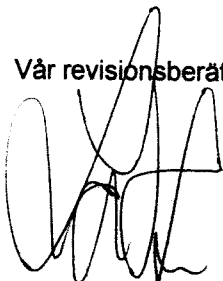


Sven Söderström

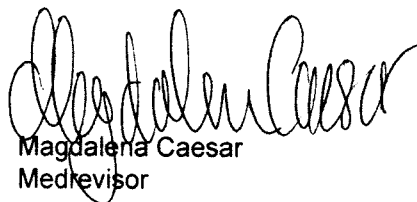


Jan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-10-12



Lars-Olof Steen
Auktoriserad revisor



Magdalena Caesar
Medrevisor