

Årsredovisning för  
**Brf Äppelparken i Sigtuna**  
769629-7758

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelparken i Sigtuna, 769629-7758 får härmed avge årsredovisning för 2019

### 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**

##### **Styrelseordförande**

Georgios Makris

##### **Ordinarie ledamöter**

Vilho Issakainen  
Susanne Mäntylä  
Jouni Mäntylä

##### **Auktoriserad revisor**

Michael Hertin

##### **Firmateckning**

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

##### **Förvaltning**

Föreningen har biträttats i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

##### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har nio styrelsemöten ägt rum.  
Årsstämma hölls 2019-05-18.

##### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

##### **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: 22 510 000 varav byggnadsvärde 16 863 000 kronor

Total boyta: 1794 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 4071m<sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning**

2 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

- Omläggning av lån.
- Omförsäkrat hus 3 och 4.
- Spolning av avlopp i tvättstuga.
- Genomgång av värmecentral.
- Felsökning och åtgärd av utebelysning.
- Åtgärdat taket på huskropp 3.
- Godkännande av bygge av balkong lgh 41 B.
- Åtgärdat sophustak.
- Godkännande av bygge av uteplats lgh.

Föreningens påverkan av COVID-19 bedöms vara begränsad och påverkar inte föreningens förmåga till fortsatt drift.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 395 291	1 387 692	1 373 054	1 334 494
Resultat efter finansiella poster	-63 564	-39 795	-141 165	-355 790
Soliditet, %	65,9	65,7	65,5	65,5
Balansomslutning	75 665 134	75 967 294	76 247 345	76 526 500
Årsavgift per kvm	714	714	711	696
Lån per kvm	14 218	14 350	14 482	14 590
Elkostnad per kvm	51	49	55	56
Värmekostnad per kvm	118	117	98	92
Vattenkostnad per kvm	36	31	30	5

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 115 000	295 665	-460 174	-39 795
Resultat disp enligt stämmobeslut			-39 795	39 795
Fonddisponi/ årsstämmobeslut		190 389	-190 389	
Årets resultat				-63 564
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>50 115 000</b>	<b>486 054</b>	<b>-690 358</b>	<b>-63 564</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-690 358
årets resultat	-63 564
<b>Totalt</b>	<b>-753 922</b>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll	190 389
balanseras i ny räkning	-944 311
<b>Summa</b>	<b>-753 922</b>

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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 395 291	1 387 692
Övriga rörelseintäkter		41 438	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 436 729</b>	<b>1 387 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-725 564	-630 492
Övriga externa kostnader		-29 134	-27 678
Personalkostnader		-52 568	-52 568
Avskrivningar		-266 228	-266 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 073 494</b>	<b>-976 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>363 235</b>	<b>410 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 799	-450 521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-426 799</b>	<b>-450 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 564</b>	<b>-39 795</b>
<b>Bökslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		-63 564	-39 795
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 564</b>	<b>-39 795</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 000 111	75 266 339
Summa materiella anläggningstillgångar		75 000 111	75 266 339
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 000 111</b>	<b>75 266 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 336	4 168
Övriga fordringar		407	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 158	56 012
Summa kortfristiga fordringar		74 901	60 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		590 122	640 638
Summa kassa och bank		590 122	640 638
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>665 023</b>	<b>700 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 665 134</b>	<b>75 967 294</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 115 000	50 115 000
Fond fastigh underhåll		486 054	295 665
Summa bundet eget kapital		50 601 054	50 410 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-690 358	-460 174
Årets resultat		-63 564	-39 795
Summa fritt eget kapital		-753 922	-499 969
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 847 132</b>	<b>49 910 696</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	25 268 750	25 506 250
Summa långfristiga skulder		25 268 750	25 506 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	237 500	237 500
Leverantörsskulder		53 914	50 731
Skatteskulder		78 706	71 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	179 132	190 473
Summa kortfristiga skulder		549 252	550 348
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 665 134</b>	<b>75 967 294</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats	113 667	105 827
Årsavgifter bostäder	1 280 916	1 280 916
Påminnelseavgifter	600	840
Öresutjämning	108	109
<b>Summa</b>	<b>1 395 291</b>	<b>1 387 692</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsskötsel	45 881	19 500
Städning		24 504
Reparation & Underhåll	81 088	16 605
El	91 021	88 796
Värme	211 312	210 146
Vatten	64 760	56 328
Sophantering	33 267	33 267
Snöröjning	35 531	37 488
Försäkringspremie	49 183	38 040
Kabel-TV	34 900	34 154
Fastighetsskatt	39 933	33 509
Förvaltningsarvode	38 688	38 155
<b>Summa</b>	<b>725 564</b>	<b>630 492</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 065 023	76 065 023
	76 065 023	76 065 023
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-798 684	-532 456
-Årets avskrivning enligt plan	-266 228	-266 228
	-1 064 912	-798 684
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 000 111</b>	<b>75 266 339</b>
Bokfört värde byggnader	52 180 604	52 446 832
Bokfört värde mark	22 819 507	22 819 507
<b>Summa</b>	<b>75 000 111</b>	<b>75 266 339</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 935943				8 750 000
Stadshypotek 935944	2021-03-30	2,13%	8 225 000	8 375 000
Stadshypotek 88548	2023-03-30	1,51%	4 265 628	4 309 376
Stadshypotek 88549	2022-03-30	1,22%	4 265 622	4 309 374
Stadshypotek 168076	2024-03-30	1,47%	8 750 000	
			<b>25 506 250</b>	<b>25 743 750</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-237 500	-237 500
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-950 000	-950 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-24 318 750	-24 556 250
			<b>-25 506 250</b>	<b>-25 743 750</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 250 000	26 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 250 000</b>	<b>26 250 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	70 045	73 546
Förutbetalda avgifter	75 026	75 681
Upplupna kostnader	34 061	41 246
	<u>179 132</u>	<u>190 473</u>

## Underskrifter

Märsta 2020-04-08

Georgios Makris



Vilho Issakainen



Susanne Mäntylä



Jouni Mäntylä



Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2020



Michael Hertin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelparken i Sigtuna för år räkenskapsår 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Äppelparken i Sigtuna för år räkenskapsår 2019 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 *Revisorans 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 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 2020-04-08



Michael Hertin  
Auktoriserad revisor