

Årsredovisning för  
**Brf Apelsinlunden**  
769617-0062

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apelsinlunden, 769617-0062 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll som kommer att ske de närmaste åren går att läsa om i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna har under 2017 varit oförändrade.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

##### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
John Hollingworth	Ordförande	Stämman
Nabil Adawi	Kassör, vice ordförande	Stämman
Annika Englund	Ledamot	Stämman
Lena Göransson	Ledamot	Stämman
Lillianna Hölscher	Sekreterare	Stämman
Cathrin Zander	Ledamot	Stämman
Raymond Sandberg	Suppleant	Stämman

Under året har Lena Göransson valt att avgå som ledamot.

Styrelsen har under året hållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten, en ordinarie stämma samt en extra stämma. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

##### Firmatecknare

Föreningen tecknad förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

##### Revisor

Revisor är Per Gustafsson, KPMG

##### Valberedning

Hans Göransson, sammankallande  
Lena Höög-Berglund

### Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2 maj - 2017  
Extra stämma hölls 7 mars - 2017, då en omröstning om eventuell takpåbyggnad gjordes, med nekande utfall.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klappklacken 1	2009-11-04	Stockholms Kommun

Fastigheten innehas med tomträtt.

Årets taxeringsvärde: 137 187 000  
Föregående års taxeringsvärde: 137 187 000

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.  
Bostadrättstillägget bekostas av föreningen medan hemförsäkringen bekostas av bostadsinnehavaren.

Uppvärmning sker med Fjärrvärme.

Värdeåret samt byggnadsår är 1970. Tillbyggnadsår är 2015.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 351 kvm, varav 10 258 kvm avser lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter totalt 123 bostadslägenheter, varav 113 med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.  
Vidare upplåter föreningen 1 lokal.

Lägenhetsfördelning	Antal
Storlek	
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	68
4 rum och kök	25
Lokaler	1
Garage	28
P-platser	68

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Planerat underhåll	År
Renovering av innergårdar	2018
Installation av e-Gain forecasting	2018
Takomläggning för resterande 9 hus	2018

### Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Växthuset Utveckling AB
Ekonomisk Förvaltning	Restate Isaksson Bjurfors Partners AB

#### Övriga avtal

Städning  
Markskötsel  
Snöröjning  
Bredband / TV  
EI  
Vatten  
Värme  
Sophämtning / Grovsopor

#### Leverantör

AM Mark & Sten AB  
AM Mark & Sten AB  
AM Mark & Sten AB  
STOKAB / ComHem  
Fortum Markets AB  
Stockholm Vatten AB  
Fortum Värme AB  
Sopsug i Älvsjö Sanfällighet / Recykling i Stockholm AB

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

#### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 113  
Upplåtelser under året: 1  
Överlåtelse under året: 8

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 1 510 382 kr samt fastighetsförbättringar för 1 112 997 kr.

Fastighetsförbättringar som gjorts är:

- Totalrenovering av badrum i två hyresrätter
- Rör för dagvattenavrinning på taken i alla 10 hus har bytts ut
- Takomläggning på Toffelbacken 17

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Årets verksamhet

Under året som gått har bland annat följande aktiviteter skett i föreningen;

- Föreningen har sålt 1 hyresrätt med god förtjänst
- Föreningen har anordnat 2 städdagar, en under våren och en under hösten
- 2 fuktskador i kök har åtgärdats
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har blivit godkänd
- En extra stämma har hållits där det beslutades att inte gå vidare med takpåbyggnad
- Projektet med att göra om gårdarna har initierats med ett förmöte med medlemmar samt mandatering av uppdrag hos trädgårdsarkitekt
- Byte av leverantör gällande snöröjning och sandning
- Byte av takfläkt i huset på Toffelbacken 25
- Beslut om att byta ekonomisk förvaltare från Restate till Hem och Fastighet
- Beslut om att installera e-Gain forecasting, ett system som ska minska föreningens värmekostnader genom att snabbare justera temperaturen till prognostiserade väderförhållanden
- Fönsterbesiktning på ett urval av lägenheter för att fastställa skicket på husens fönster
- Målning av en fasadsida på Toffelbacken 29

#### Räntor

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 0,80 %. Föreningens 4 lån var obundna vid årsskiftet men viss del kommer att bindas till längre löptider under 2018.

#### Årets resultat

Föreningens resultat för perioden 2017-01-01 -- 2017-12-31 visar en förlust på 1 586 599 kr, resultatet exkl avskrivningar blir dock plus 62 739 kr.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

### Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	546	539	533
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	882	959	852
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	598	592	545
Balansomslutning	114 210 856	112 609 405	109 543 075
Resultat efter finansiella poster:	-1 586 599	-1 551 535	-1 762 445
Soliditet%	59	59	55
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	15	15	14
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	139	136	132
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	33	33	29
Lån/m2 bostadsrättsyta	4 734	4 752	4 769

Definitioner: se not 23

### Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fgå resultat enl stämmobeslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	64 012 434		447 468	64 459 902
Upplåtelse avgifter	14 800 958		2 342 532	17 143 490
Fond för yttre underhåll	2 236 038	414 561		2 650 599
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 049 430</b>	<b>414 561</b>	<b>2 790 000</b>	<b>84 253 991</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 299 691	-1 966 096		-15 265 787
Årets resultat	-1 551 535		-35 064	-1 586 599
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 851 226</b>	<b>-1 966 096</b>	<b>-35 064</b>	<b>-16 852 386</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>66 198 204</b>	<b>-1 551 535</b>	<b>2 754 936</b>	<b>67 401 605</b>

### Förslag till behandling av föreningens förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-15 265 787
årets resultat	-1 586 599
Totalt	-16 852 386
överförs i ny räkning	
avsättning till yttre fond	414 561
balanseras i ny räkning	-17 266 947
Summa	-16 852 386

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2	6 348 898	6 310 677
		<u>6 348 898</u>	<u>6 310 677</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-410 194	-415 385
Reparationer	4	-1 510 382	-833 205
Underhåll	5	-	-367 951
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 159 508	-2 253 323
Övriga driftskostnader	7	-789 003	-884 005
Fastighetsskatt	8	-163 615	-157 834
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader kostnader	9	-357 792	-268 269
Personalkostnader	10	-175 840	-175 446
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 649 338	-1 601 325
		<u>-866 774</u>	<u>-646 066</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	828	1 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-720 653	-906 539
		<u>-1 586 599</u>	<u>-1 551 535</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>-1 586 599</u>	<u>-1 551 535</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-1 586 599</u>	<u>-1 551 535</u>
<b>Årets resultat</b>			
		<u>-1 586 599</u>	<u>-1 551 535</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	14	105 874 275	106 410 616
		<u>105 874 275</u>	<u>106 410 616</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>105 874 275</u>	<u>106 410 616</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	15	2 306	40 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	442 355	350 953
		<u>444 661</u>	<u>391 823</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	17	7 891 920	5 806 966
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 336 581</u>	<u>6 198 789</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>114 210 856</u>	<u>112 609 405</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		64 459 902	64 012 434
Reservfond		17 143 490	14 800 958
Fond för yttre underhåll		2 650 599	2 236 038
		<u>84 253 991</u>	<u>81 049 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 265 787	-13 299 691
Årets resultat		-1 586 599	-1 551 535
		<u>-16 852 386</u>	<u>-14 851 226</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>67 401 605</u>	<u>66 198 204</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	44 903 202	45 068 708
		<u>44 903 202</u>	<u>45 068 708</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 398 117	269 289
Skatteskulder	20	13 795	11 039
Övriga kortfristiga skulder	21	3 067	2 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	491 070	1 059 431
		<u>1 906 049</u>	<u>1 342 493</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>114 210 856</u>	<u>112 609 405</u>

10



## Föreningens ekonomi

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		<b>5 806 966</b>	<b>1 094 289</b>
<b>INBETALNINGAR</b>			
Rörelseintäkter		6 348 898	6 310 677
Finansiella intäkter		828	1 070
Minskning av finansiella anläggningstillgångar		-	12 000
Minskning av kortfristiga fordringar			33 022
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		2 790 001	7 862 469
Ökning av kortfristiga skulder		563 555	-
		<b>15 510 248</b>	<b>15 313 527</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-5 566 333	-5 355 417
Finansiella kostnader		-720 653	-906 539
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-1 112 997	-
Ökning av kortfristiga fordringar		-52 838	-
Minskning av långfristiga skulder		-165 507	-168 171
Minskning av kortfristiga skulder		-	-3 076 434
		<b>-7 618 328</b>	<b>-9 506 561</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>7 891 920</b>	<b>5 806 966</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort

Portar	20
Lägenheter	20
Återvinningshus	10
Kodlås	10
Takomläggning	20
Dagvattenrör	20

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	5 181 151	5 116 513
Bortfall årsavgift	-3 004	-1 851
Hyror bostäder	696 731	756 396
Hyror lokaler ej momspliktig	55 575	55 080
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	20 327	12 488
Hyror parkeringsplatser	184 185	173 239
Hyror garage momspliktigt	22 949	22 309
Hyror garage	152 147	168 248
Hyror förråd	78 428	78 428
Hysesbortfall bostäder	-14 832	-14 832
Hysesbortfall garage moms	-1 740	-
Hysesbortfall garage, ej momspliktig	-13 343	-35 839
Hysesbortfall parkeringsplatser	-2 799	-9 886
Hysesbortfall förråd	-34 637	-34 637
Debiterad indrivning	7 080	2 280
Debiterad överlåtelseavgift	7 828	7 763
Debiterad pantsättningsavgift	12 952	15 076
Öresutjämning	-100	-98
	<b>6 348 898</b>	<b>6 310 677</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	116 105	125 420
Städning enligt avtal	114 000	114 000
Städning enligt beställning	1 308	-
Mattor	21 060	21 060
Besiktningkostnader	59 960	2 160
Störningsjour	19 780	5 713
Snöröjning inkl sandning	11 250	86 669
Snöröjning utöver avtal	66 731	60 363
	<b>410 194</b>	<b>415 385</b>

### Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	72 554	405 017
Bostadrättslägenheter	17 000	-
Lokaler	-	568
Gemensamma utrymmen	6 813	19 577
Portar	713	14 988
Lås	2 310	10 206
Tvättstuga	23 793	46 948
Sopanläggning	9 438	2 648
Reparation styrelserum	16 875	-
Installationer	4 095	-
VVS	92 264	168 209
Värmeanläggning	32 179	-
Ventilation	193 466	14 229
Elinstallationer	14 127	55 067
Fönster	5 625	24 075
Tak	19 819	8 133
Fasad	35 000	4 375
Balkonger	8 564	-
Markytor, gård	104 048	53 289
Vattenskada	849 824	5 876
Skadegörelse	1 875	-
	<b>1 510 382</b>	<b>833 205</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
VVS	-	106 201
Fasad	-	261 750
	-	<b>367 951</b>

### Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	154 425	153 755
Värmekostnader	1 429 872	1 406 738
Vattenkostnader	338 621	337 164
Sophämtning	189 401	286 564
Grovsopor	47 189	69 102
	<b>2 159 508</b>	<b>2 253 323</b>

### Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	141 764	165 025
Självrisk	-	89 000
Tomträttsavgäld	548 800	548 800
Samfällighetsavgift	16 393	-
Kabel-TV	44 102	31 072
Bredband/telefoni/fiber	37 944	50 108
	<b>789 003</b>	<b>884 005</b>

### Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	163 615	157 834
	<b>163 615</b>	<b>157 834</b>

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

## Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	59 889	3 293
Förbrukningsmaterial	11 010	2 919
Resekostnader	304	-
Annonsering	1 200	1 200
Påminnelser/krav	6 480	2 281
Överlåtelseavgifter	6 369	7 762
Pantsättningsavgifter	12 880	15 076
P-platsbyten	2 240	11 407
Kontorsmaterial	1 835	1 935
Telefon	3 349	4 437
Datakommunikation	-	488
Porto	247	1 169
Avgift juridiska åtgärder	1 806	-
Revisionsarvode	21 288	21 391
Års-, föreningsstämma	4 993	4 195
Medlems- och styrelsemöten	13 718	743
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	158 413	156 565
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 332	7 750
Teknisk förvaltning enligt avtal	-	1 188
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	5 344
Juridiska kostnader	26 450	4 688
Bankkostnader	10 460	11 570
Föreningsavgifter, avdragsgilla	1 529	-
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-	1 668
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-	900
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	300
	<b>357 792</b>	<b>268 269</b>

## Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	133 800	133 500
Sociala avgifter	42 040	41 946
	<b>175 840</b>	<b>175 446</b>

## Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	1 649 338	1 601 325
	<b>1 649 338</b>	<b>1 601 325</b>

Se not 1 om avskrivningstider.

## Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	827	854
Intäktsränta skattekontot	1	216
	<b>828</b>	<b>1 070</b>

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	720 653	906 537
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-	2
	<b>720 653</b>	<b>906 539</b>

### Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	106 089 067	106 089 067
Dagvattenrör	493 750	-
Portar/Säkerhetsdörrar	549 313	549 313
Lägenheter	4 835 824	4 530 424
Återvinningshus	418 746	418 746
Kodlås R-Cod 500	55 908	55 908
Trapphus	313 847	-
Vid årets slut	112 756 455	111 643 458
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 232 842	-3 631 517
-Årets avskrivning	-1 649 338	-1 601 325
Vid årets slut	-6 882 180	-5 232 842
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 874 275</b>	<b>106 410 616</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 187 000	84 187 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
	<b>137 187 000</b>	<b>137 187 000</b>

### Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	2 306	20 472
Andra kortfristiga fordringar	-	20 398
	<b>2 306</b>	<b>40 870</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	380 351	350 953
Upplupen amortering	62 004	-
	<b>442 355</b>	<b>350 953</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Swedbank	7 891 920	5 806 966
	<b>7 891 920</b>	<b>5 806 966</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 20502800	0,60%	2018-03-05	9 677 343	9 721 091
SBAB 20502991	0,60%	2018-03-05	12 000 000	12 000 000
SBAB 20503084	0,61%	2018-03-05	11 612 935	11 665 408
SBAB 20503114	0,61%	2018-03-05	11 612 924	11 682 209
			<b>44 903 202</b>	<b>45 068 708</b>

### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	47 866 300	47 866 300
	<b>47 866 300</b>	<b>47 866 300</b>

### Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskatt 2016	-	157 834
Fastighetsskatt 2017	163 615	-
	<b>163 615</b>	<b>157 834</b>

### Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	2 390	2 734
Övriga kortfristiga skulder	677	-
	<b>3 067</b>	<b>2 734</b>

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	134 400	133 500
Upplupna sociala avgifter	42 228	41 945
Upplupna räntekostnader	45 247	21 169
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	5 255	509 229
Restbelopp hyror- och avgifter	-78	-40
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	242 018	249 204
	<b>491 070</b>	<b>975 007</b>



## Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

---

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m <sup>2</sup>	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

## Underskrifter

Stockholm den 2018 - 04 - 26



John Hollingworth  
Ordförande



Cathrine Zander  
Ledamot



Annika Englund  
Ledamot



Lillianna Hölscher  
Ledamot



Nabil Adawi  
Ledamot



Raymon Sandberg  
Ersätter Lena Göransson som avgått

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 04 - 26



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 2017.

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 2017 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 upp-lyser, 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 på fel, 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 revisionsmed 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 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 styrelseledamoten 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 revisionssed 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 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

27 april 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor