

# **Bostadsrättsföreningen Apeln**



**Årsredovisning  
för räkenskapsåret 2015**

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Apeln**  
745000-4242

Räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11



### **Styrelse och revisorer**

<b>Styrelse</b>	<b>Befattning</b>	<b>Period under året</b>	<b>Vald tom årsstämman</b>
Bengt Kämpe	Ordförande	2015	2017
Eva Jönsson	Kassör	2015	2017
Irene Ahrén	Ledamot	2014	2016
Nina Klarin	Ledamot	2015	2017
Katja Brigge	Ledamot	2014	2016

### **Suppleanter**

Lars Jardevall		2015	2016
Ulrika Lindmark	Avgått	2015	
Magnus Persson	Flyttat	2015	

### **Revisorer**

Thomas Anvelid Aukt.rev	EY	2015	2016
Nils Topphem	Intern	2015	2016

### **Valberedning**

Lars Jardevall	Sammanställande	2015	2016
Ulrika Lindmark		2015	2016

### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2015. Extra föreningsstämma hölls den 5 maj 2015.

### **Information av väsentlig värde som hänt under 2015:**

Avloppsstammar renoverades efter fusk 2006 kostnad på ca. 500 000kr, Proline utförde arbetet.  
Nya EI ledningar, uttag och strömbrytare i garagen som utfördes av OVK 2015.

### **Planer inför 2016:**

Nya entre dörrar. Eventuellt nya stadgar

Årsavgifterna planeras att justeras med 3 % från 1 januari 2016.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 27 lägenheter har under året 4 st bytt ägare. 23 st garageplatser är upplåtna i Apeln 15 Vi räkenskapsårets slut hade föreningen 53 medlemmar.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

8 15

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 216 459	1 182 156
Övriga rörelseintäkter	2	14 270	10 334
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 230 729</b>	<b>1 192 490</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 060 976	-875 876
Övriga externa kostnader	6	-87 281	-86 675
Personalkostnader	7	-92 555	-69 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-116 075	-116 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 356 887</b>	<b>-1 148 525</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-126 158</b>	<b>43 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	1 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 134	-198 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 074</b>	<b>-197 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 232</b>	<b>-153 113</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>-287 232</b>	<b>-153 113</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-287 232</b>	<b>-153 113</b>
<b>Skatter</b>		<b>-287 232</b>	<b>-153 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 232</b>	<b>-153 113</b>

*16 8*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	12		
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 737 400	1 737 400
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Yttre fond		424 484	367 685
Summa bundet eget kapital		<u>8 961 884</u>	<u>8 905 085</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 230 907	-1 020 995
Årets resultat		-287 232	-153 113
Summa fritt eget kapital		<u>-1 518 139</u>	<u>-1 174 108</u>
Summa eget kapital		<u>7 443 745</u>	<u>7 730 977</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	7 363 183	6 428 185
Summa långfristiga skulder		<u>7 363 183</u>	<u>6 428 185</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 058	56 736
Övriga skulder		21 809	3 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 719	218 634
Summa kortfristiga skulder		<u>206 586</u>	<u>279 076</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 013 514</u>	<u>14 438 238</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	7 496 000	6 760 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 496 000</u>	<u>6 760 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser

Inga

Inga

8

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	7 327	30 786
Fastighetsskötsel enligt avtal	55 424	51 612
Städning	23 472	22 896
Extern tillsyn o besiktning	1 028	-
Gångbanerenshållning/snöröjning	10 015	9 521
<b>Summa</b>	<b>97 266</b>	<b>114 815</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep gemensam ytr/Tvättutrustning	28 641	-
Underhåll av dörrar/portar	494	10 638
Rep. Va, sanitet	344 265	196 338
Rep. värme	6 988	58 164
Underhåll av lås	3 719	7 431
Rep, Tak, hängrännor	1 388	763
Rep, fasad	3 523	5 988
Övriga trädgårdskostnader	4 000	9 251
Rep. av tvättutrustning	-	6 748
Rep. Balkonger	-	7 225
Rep/Garage	72 955	-
<b>Summa</b>	<b>465 973</b>	<b>302 546</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	19 140	17 972
El/garag	6 977	8 396
Värmekostnad	286 878	269 746
Vatten och avlopp	38 050	37 853
Soptömning	31 034	26 345
Fastig. försäkringspremie	15 427	14 887
Kabel TV	22 916	22 916
Bredband och internet avgift	32 424	16 212
Fastighetsskatt	44 891	44 189
<b>Summa</b>	<b>497 737</b>	<b>458 516</b>

16 8

### Not 9 Inteckningslån

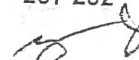
	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Stadshypotek	4,420%	2016-06-30	463 166	468 018
Stadshypotek	4,420%	2016-06-30	208 416	210 600
Stadshypotek	1,010%	2018-09-01	2 399 461	2 424 075
Stadshypotek	2,760%	2016-12-30	945 840	955 492
Stadshypotek	1,420%	2017-12-01	1 455 300	1 470 000
Stadshypotek	1,420%	2017-12-01	891 000	900 000
Stadshypotek	1,100%	2016-02-25	1 000 000	
			<b>7 363 183</b>	<b>6 428 185</b>

### Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	48 923	52 738
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	195 692	210 952
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 118 568	6 164 495
	<b>7 363 183</b>	<b>6 428 185</b>

### Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	1 737 400	6 800 000	367 685	-1 020 995	-153 113
Disposition enl årsstämmobeslut			56 799	-209 912	153 113
Årets resultat					-287 232
Belopp vid årets slut	<b>1 737 400</b>	<b>6 800 000</b>	<b>424 484</b>	<b>-1 230 907</b>	<b>-287 232</b>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apeln, org.nr 745000-4242

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Apeln, org.nr 745000-4242.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Apeln för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

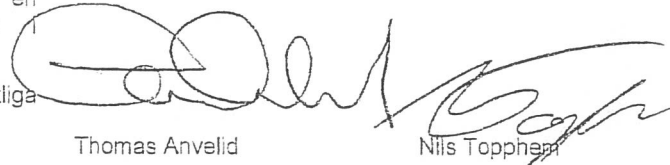
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 12/4 2016



Thomas Anvelid

Nils Topphén

Auktoriserad revisor

Internrevisor





# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

# Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!