



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Apeln



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### 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 årsavgifterna 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Tobias Almén	Ordförande
Sebastian Per Bergenzaun	Sekreterare
Eva Jönsson	Kassör
Ellen Amanda Bender	Ledamot
Lars Kofoed	Ledamot
Per Anders Nilsson	Ledamot

Katja Brigge	Suppleant
Nina Martvall Klarin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Almén, Eva Jönsson och Lars Kofoed.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Gustav Ljungberg  
Claes Koverberg

Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

### Valberedning

Malin Eriksson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 13	1972	Lund
Apeln 15	1974	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten Apeln 13 bebyggdes 1951 och har värdeår 1951.  
Fastigheten Apeln 15 bebyggdes 1954 och har värdeår 1954.

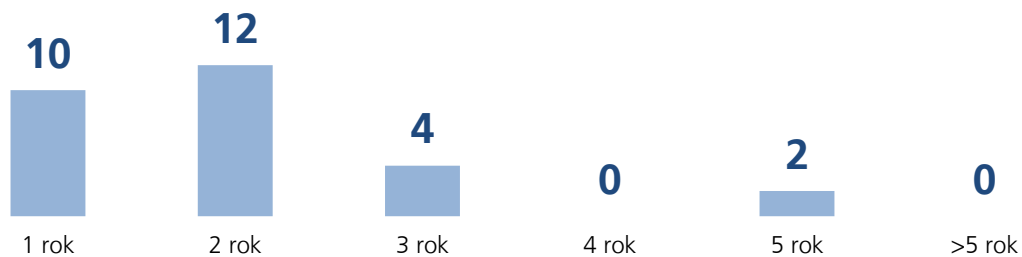
Fastigheten Apeln 13 består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter och en affärslokal.  
Fastigheten Apeln 15 består av en garagelänga med 23 garage.  
Fastigheten Apeln 13 har 2 st parkeringsplatser och Apeln 15 har 9 st parkeringsplatser för uthyrning

Byggnaden och garaget totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 080 m<sup>2</sup>, varav 1 527 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, 140 m<sup>2</sup> utgör lokalyta och 413 m<sup>2</sup> utgör garageyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 23 garage med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum  
Cykelförråd  
Källarlokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Provtryckning kanaler	2020	Sotningsväsendet
Underhållsspolning avloppsrör	2020	Avloppsjouren
Takbesiktning samt rensning av hängrännor	2020	Klätterservice
Ny singel vid garagen	2020	Ågab
Målning garageportar	2017 - 2018	Sandå
Målning fasader, över entrédörrar och källarfönstren	2017	Nevishög Mur&Puts
Nya entrédörrar	2016	
Avloppstammar	2015	Proline utförde arbetet
Nya elledningar, uttag och strömbrytare i garagen	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädbeskäring	2020	Flyttad till 2021
Byte källardörr	2021	Ev i samband med renovering av sockel
Balkongbesiktning	2021	EPR Byggkonsult
Kapitalvaror tvättstuga	2021	Byts vid behov, utgiften är budgeterad
Målning av sockel	2021	Flyttas ev till samband med fasadrenovering
Källarlokalen upprustning	2021	Sker i samband med ny hyresgäst
Brandlarm Apeln 13	2021	Firesafe
Målning av källare	2022	Enl underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Clifa
Fuktskadeförsäkring	Anticimex
Underhåll Brandsläckare	Firesafe

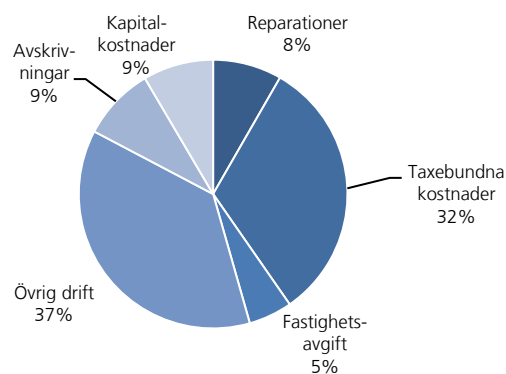
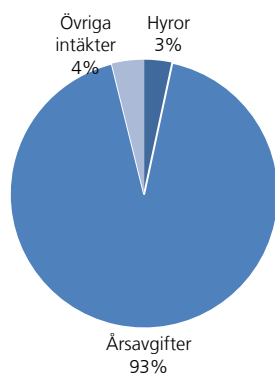
### Föreningens ekonomi

Två vattenskador upptäcktes 2019 och renoveras 2020 och 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>718 602</b>	<b>526 322</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 268 595	1 248 288
Finansiella intäkter	11	56
Minskning kortfristiga fordringar	30 571	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 428	47 898
	<b>1 301 605</b>	<b>1 296 242</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 016 973	889 695
Finansiella kostnader	103 582	96 818
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 642
Minskning av långfristiga skulder	88 808	88 808
	<b>1 209 363</b>	<b>1 103 962</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>810 844</b>	<b>718 602</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>92 241</b>	<b>192 280</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två olika arborister, Greenwelle och Alias Arborist har besiktigat trädgården och gått igenom vad som bör åtgärdas 2021 gällande förnyring av befintlig växtlighet samt beskärning av träd.

Spolning av avloppsrör.

Provtryckning av kanaler för OVK. Gav godkänt OVK-protokoll.

Energideklarationen blev godkänd.

Radonmätning utförd, och godkänd.

Jurister vid SBC har inkommit med en justerad medlems- och lägenhetsförteckning.

Nya P-platser ska anläggas på Apeln 15, vilket godkändes av stämman. Bygglov ska sökas.

Ny singel vid garagen.

Takbesiktning och rensning av hängrännor.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	771	771	748	777
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 894	4 952	5 010	4 408
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	17	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	135	128	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	47	44	38
Soliditet (%)	50	50	49	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	39	153	114	109
Nettoomsättning (tkr)	1 249	1 247	1 212	1 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 527 m<sup>2</sup> bostäder och 553 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 737 400	0	0	1 737 400
Uppskrivningsfond	6 800 000	0	0	6 800 000
Fond för yttre underhåll	246 676	66 000	0	180 676
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 784 076</b>	<b>66 000</b>	<b>0</b>	<b>8 718 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 046 061	-66 000	153 240	-1 133 300
Årets resultat	39 459	39 459	-153 240	153 240
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 006 602</b>	<b>-26 541</b>	<b>0</b>	<b>-980 061</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 777 474</b>	<b>39 459</b>	<b>0</b>	<b>7 738 015</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 459
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-980 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 006 602</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 006 602</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 249 170	1 247 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 425	1 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 268 595</b>	<b>1 248 288</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-776 048	-691 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 321	-136 176
Personalkostnader	Not 6	-93 604	-61 922
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 592	-108 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 565</b>	<b>-998 286</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>143 029</b>	<b>250 002</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		11	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 582	-96 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 571</b>	<b>-96 762</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>39 459</b>	<b>153 240</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 459</b>	<b>153 240</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,13	13 465 136	13 573 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 465 136</b>	<b>13 573 728</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	39 000	39 000
Andra långfristiga fordringar	1 215 000	1 215 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 254 000</b>	<b>1 254 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 719 136</b>	<b>14 827 728</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	143	83
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	813 604	751 993
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>813 747</b>	<b>752 076</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>813 747</b>	<b>752 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 532 883</b>	<b>15 579 804</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 737 400	1 737 400
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	246 676	180 676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 784 076</b>	<b>8 718 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 046 061	-1 133 300
Årets resultat		39 459	153 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 006 602</b>	<b>-980 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 777 474</b>	<b>7 738 015</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 615 242	7 473 036
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 615 242</b>	<b>7 473 036</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 857 794	88 808
Leverantörsskulder		68 607	102 816
Skatteskulder		171	0
Övriga skulder		5 500	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	208 095	175 929
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 140 167</b>	<b>368 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 532 883</b>	<b>15 579 804</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	82 år	82 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 080 136	1 080 136
Årsavgifter - garage	96 600	96 600
Hyror parkering moms	17 200	4 800
Hyror parkering	25 500	36 000
Bredbandsintäkter	29 700	29 700
Öresutjämnning	34	32
	<b>1 249 170</b>	<b>1 247 268</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	1 365	0
Övriga intäkter	18 060	1 020
	<b>19 425</b>	<b>1 020</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 255	62 256
	Fastighetsskötsel beställning	278	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	-943	17 433
	Snöröjning/sandning	0	4 334
	Städning entreprenad	26 598	26 034
	Sotning	7 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 556
	Gemensamma utrymmen	251	3 249
	Gård	19 831	2 086
	Serviceavtal	5 256	6 464
	Förbrukningsmateriel	494	1 944
	Brandskydd	2 584	16 956
		<b>124 104</b>	<b>161 312</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	57 534	0
	Sophantering/återvinning	1 244	0
	Entré/trapphus	1 075	2 240
	Lås	0	1 345
	VVS	25 465	0
	Tak	17 250	0
		<b>102 568</b>	<b>3 585</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 816	39 061
	Värme	274 985	280 418
	Vatten	43 901	47 057
	Sophämtning/renhållning	35 568	37 890
		<b>393 270</b>	<b>404 427</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 314	29 681
	Kabel-TV	24 617	24 313
	Bredband	35 103	29 722
		<b>91 034</b>	<b>83 716</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 072</b>	<b>38 556</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>776 048</b>	<b>691 596</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	57 579	64 406
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Föreningskostnader	546	1 012
	Styrelseomkostnader	317	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 464	514
	Förvaltningsarvode	56 796	52 615
	Administration	5 028	5 829
	Konsultarvode	17 234	5 725
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		<b>147 321</b>	<b>136 176</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	74 540	47 400
	Kostnadsersättningar	0	185
	Sociala kostnader	19 064	14 337
		<b>93 604</b>	<b>61 922</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	108 592	108 592
		<b>108 592</b>	<b>108 592</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 744 459	15 744 459
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 744 459</b>	<b>15 744 459</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 170 731	-2 062 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 592	-108 592
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 279 323</b>	<b>-2 170 731</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 465 136</b>	<b>13 573 728</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 800 000	6 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 113 000	9 113 000
	Taxeringsvärde mark	12 540 000	12 540 000
		<b>21 653 000</b>	<b>21 653 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 400 000	20 400 000
	Lokaler	1 253 000	1 253 000
		<b>21 653 000</b>	<b>21 653 000</b>

<b>Not 9</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Andra värdepapper	39 000	39 000	39 000
		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>

<b>Not 10</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	2 760	2 760
	Skattefordran	0	13 815
	Klientmedel hos SBC	810 844	718 602
	Fordringar	0	16 816
		<b>813 604</b>	<b>751 993</b>

<b>Not 11</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	180 676	239 482
	Reservering enligt stadgar	66 000	61 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-120 006
	<b>Vid årets slut</b>	<b>246 676</b>	<b>180 676</b>

<b>Not 12</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,130 %	476 250	481 250	2022-03-01
	Handelsbanken	1,530 %	846 000	855 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	2 279 181	2 303 237	2021-09-01
	Handelsbanken	1,550 %	945 000	965 000	2021-02-08
	Handelsbanken	1,550 %	1 544 805	1 560 857	2021-01-04
	Handelsbanken	1,530 %	1 381 800	1 396 500	2022-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 473 036</b>	<b>7 561 844</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 857 794	-88 808	
			<b>2 615 242</b>	<b>7 473 036</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 028 996 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 396 000	7 396 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	70 950	46 900
	Sociala avgifter	22 300	14 700
	Ränta	12 004	10 838
	Avgifter och hyror	102 841	103 491
		<b>208 095</b>	<b>175 929</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Besiktning av balkonger jan 2021



---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den

2021



Tobias Atmén  
Ordförande



Sebastian Per Bergenzaun  
Sekreterare



Eva Jönsson  
Kassör



Ellen Amanda Bender  
Ledamot



Lars Kofoed  
Ledamot



Per Anders Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021



Gustav Ljungberg  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Apeln Organisationsnummer 745000-4242

**Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisnings lag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.**

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen 2020 för BRF Apeln i Lund  
Organisationsnummer 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 de beror på oegentligheter eller på fel.

***Särskilt viktigt är detta på grund av bostadsrättsföreningen Apelns speciella organisation i en bostadsfastighet och en garagefastighet, där styrelsens uppdrag är att verka för en rättvis fördelning av kostnader och intäkter för alla medlemmar. Det är här också viktigt att föra en öppen dialog så att alla medlemmar känner sig delaktiga och involverade i de beslut som styrelsen fattar.***

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Apeln för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Apeln för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar årets resultat, + 39 459 kr, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2021-05-26

Gustav Ljungberg  
Revisor

# Signed Document

via <https://signera.ebox.nu>



## Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Revisionsberattelse Apeln 2021.pdf

Size: 147163 byte

Hash value SHA256:

ac50cd6298834e09a19059505bb954a44e0e746780950921caf82567e1d1a44f

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

## Signed By 1:

GUSTAV LJUNGBERG 19780509-0052

Signed with BankID 2021-05-30 19:09 Ref: d23edb82-e173-4a01-8c99-3e5d8587229a

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 080 000	1 080 136	1 080 000
Årsavgifter - garage	96 000	96 600	96 000
Hyror parkering moms	32 000	17 200	19 000
Hyror parkering	26 000	25 500	25 000
Bredbandsintäkter	29 000	29 700	29 000
Öresutjämning	0	34	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 365	0
Övriga intäkter	0	18 060	0
	<b>1 263 000</b>	<b>1 268 595</b>	<b>1 249 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-65 000	-62 255	-65 000
Fastighetskötsel beställning	0	-278	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	943	0
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-28 000	-26 598	-27 000
Sotning	0	-7 500	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-21 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-251	-1 000
Gård	-4 000	-19 831	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-5 256	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-494	-2 000
Brandskydd	-18 000	-2 584	0
	<b>-142 000</b>	<b>-124 104</b>	<b>-136 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-2 000	0	0
Brf Lägenheter	-68 000	-57 534	-56 000
Sophantering/återvinning	0	-1 244	0
Entré/trapphus	0	-1 075	0
Lås	0	0	-3 000
VVS	0	-25 465	0
Tak	0	-17 250	0
	<b>-70 000</b>	<b>-102 568</b>	<b>-59 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	0	-8 500
Källare	-30 000	0	-30 000
Ventilation	0	0	-300 000
Balkonger/altaner	0	0	-15 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	-20 000
Garage/parkering	-10 000	0	-16 000
	<b>-170 000</b>	<b>0</b>	<b>-389 500</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-38 816	-36 000
Värme	-292 000	-274 985	-278 000
Vatten	-48 000	-43 901	-40 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-35 568	-62 000
	<b>-421 000</b>	<b>-393 270</b>	<b>-416 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-31 000	-31 314	-32 000
Kabel-TV	-26 000	-24 617	-25 000
Bredband	-31 000	-35 103	-34 000
	<b>-88 000</b>	<b>-91 034</b>	<b>-91 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-52 542	-38 581
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-12 530	0
	<b>-39 000</b>	<b>-65 072</b>	<b>-38 581</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-57 579	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	-850
Föreningskostnader	-2 000	-546	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-317	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-3 464	-2 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-56 796	-53 000
Administration	-8 000	-5 028	-8 000
Konsultarvode	0	-17 234	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	-5 000
	<b>-102 000</b>	<b>-147 321</b>	<b>-122 850</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-72 900	-71 550	-46 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-2 990	-1 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-21 870	-19 064	-15 000
	<b>-96 770</b>	<b>-93 604</b>	<b>-62 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-109 000	-108 592	-109 000
	<b>-109 000</b>	<b>-108 592</b>	<b>-109 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 237 770</b>	<b>-1 125 565</b>	<b>-1 423 931</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>25 230</b>	<b>143 029</b>	<b>-174 931</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-94 000	-103 494	-94 000
Övriga räntekostnader	0	-88	0
	<b>-94 000</b>	<b>-103 571</b>	<b>-94 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-68 770</b>	<b>39 459</b>	<b>-268 931</b>

# 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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)