

Bostadsrättsföreningen Apeln 2
Org nr 769607-9677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-03-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jens Tägtström	Ordförande	2016
Alexander Canizares Dahlström	Ledamot	2016
Peter Kullgren	Ledamot	2016
Helena Nilsson	Suppleant	2015
Mattias Ocklind	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Apeln 2, i Solna. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, jämte vind och ett källarplan i sutteräng. Bostadshuset innehåller 35 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

30 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår, respektive värdeår 1939. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna och förrådet hyrs ut. Föreningen innehar 7 p-platser.

Total boyta 1 370 m², lokalyta 201 m².

Under räkenskapsåret har 9 bostadsrätter överlåtits .

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med VM Tak angående snöröjning av tak.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny kod dosa till porten
OVK besiktning genomförd och godkänd
Vindsombyggnaden samt takbytet är startad
Omfattande fuktskada i LGH på våning 5

Efter räkenskapsåret kommer taket vara klart samt vinden med tillhörande lägenheter.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplaner. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 140 000 kr jämfört med tidigare planer. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 443 432	1 425 538	1 283 952	1 304 206
Resultat efter finansiella poster	kr	21 759	72 343	193 013	25 887
Soliditet	%	59	59	66	71
Likviditet	%	335	240	176	347
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	851	842	732	732
Låneskuld per totala kvm	kr	8 613	8 634	6 174	4 901
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	131	136	124	140
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-169 384
Årets resultat	21 759
	<hr/>
	-147 625
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	93 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-31 618
I ny räkning balanseras	-209 007
	<hr/>
	-147 625
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	21 759
Dispositioner	-61 382
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-39 623
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	395 951

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 443 432	1 425 538
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 443 432	1 425 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-537 717	-537 194
Periodiskt underhåll	4	-31 618	0
Övriga externa kostnader	5	-77 512	-90 064
Arvoden och personalkostnader	6	-39 203	-37 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 368	-281 413
Summa rörelsekostnader		-1 110 418	-946 401
Rörelseresultat		333 014	479 137
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	10 444	7 872
Finansiella kostnader		-321 699	-414 666
Summa finansiella poster		-311 255	-406 794
Resultat efter finansiella poster		21 759	72 343
Årets resultat		21 759	72 343
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		21 759	72 343
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		31 618	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-93 000	-93 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-39 623	-20 657

HT

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 176 559	25 413 918
Fastighetsförbättringar	9	7 207 058	7 394 066
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	148 834	146 709
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 532 451</u>	<u>32 954 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 536 151</u>	<u>32 958 393</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		38	0
Övriga fordringar	11	8 510	8 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 490	24 275
Klientmedel i SHB		1 116 667	714 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 149 705</u>	<u>747 260</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 014	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 014</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 151 719</u>	<u>749 260</u>
Summa tillgångar		<u>33 687 870</u>	<u>33 707 653</u>

8

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		19 679 325	19 679 324
Fond för yttre underhåll		334 569	241 569
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 013 894</u>	<u>19 920 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 384	-148 727
Årets resultat		21 759	72 343
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-147 625</u>	<u>-76 384</u>
Summa eget kapital		<u>19 866 269</u>	<u>19 844 509</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 478 000	13 550 500
Summa långfristiga skulder		<u>13 478 000</u>	<u>13 550 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		95 764	61 766
Leverantörsskulder		26 838	28 355
Övriga skulder	14	11 465	12 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 534	209 802
Summa kortfristiga skulder		<u>343 601</u>	<u>312 644</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 687 870</u>	<u>33 707 653</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		13 600 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter		<u>13 600 000</u>	<u>13 600 000</u>

df

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år	Tvättstugerenovering	15 år
Trapphusrenovering	25 år	Sten och Plattsättning	20 år
Takomläggning	20 år	Stambyte	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 165 320	1 153 740
Hyror lokaler	232 440	223 666
Hyror parkering	40 320	40 320
Övriga hyrestillägg	11 892	11 892
Övriga intäkter	0	120
Brutto	1 449 972	1 429 738
Hysesförluster vakanser lokaler	-4 200	-4 200
Övriga vakanser hyresförluster	-2 340	0
Summa nettoomsättning	1 443 432	1 425 538

4

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Fastighetsskötsel	22 503	13 497
Reparationer, löpande underhåll	79 931	88 565
Elavgifter	31 401	37 146
Uppvärmning	205 316	213 725
Vatten och avlopp	35 010	35 275
Renhållning	34 318	22 230
Försäkringar	20 944	20 294
Kabel-TV / Internet	47 400	45 812
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 895	60 650
Summa driftskostnader	<u>537 718</u>	<u>537 194</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
OVK besiktning	31 618	0
Summa periodiskt underhåll	<u>31 618</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	1 390
Kontorsmaterial	0	1 054
Porto	120	0
Revision	8 881	9 442
Föreningsmöten	1 772	2 787
Ekonomisk och administrativ förvaltning	57 394	56 508
Övriga förvaltningskostnader	8 745	13 385
Medlems- och föreningsavgifter	600	5 499
Summa övriga externa kostnader	<u>77 512</u>	<u>90 065</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 203	7 730
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 203</u>	<u>37 730</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 444	7 855
Övriga ränteintäkter	0	17
Summa finansiella intäkter	<u>10 444</u>	<u>7 872</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 243 992	16 243 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 243 992	16 243 992
Ingående ackumulerade avskrivningar	-815 574	-721 169
Årets avskrivningar	-237 360	-94 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 052 934	-815 574
Utgående planenligt värde	<u>15 191 058</u>	<u>15 428 418</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>25 176 558</u>	<u>25 413 918</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 348 000	13 348 000
Taxeringsvärde mark	14 082 000	14 082 000
	<u>27 430 000</u>	<u>27 430 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	1 830 000	1 830 000
	<u>27 430 000</u>	<u>27 430 000</u>

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 909 399	1 101 013
Årets anskaffningar	0	6 808 386
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 909 399	7 909 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-515 333	-328 325
Årets avskrivningar	-187 008	-187 008
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-702 341	-515 333
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>7 207 058</u>	<u>7 394 066</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	146 709	2 939 626
- Inköp	2 125	4 015 469
- Omklassificeringar m m	0	-6 808 386
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	148 834	146 709
Redovisat värde	<u>148 834</u>	<u>146 709</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	116	36
Skattefordringar	8 394	8 639
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 510</u>	<u>8 675</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 262 000	2 417 325	241 569	-148 727	72 343
Reservering till yttre fond			93 000	-93 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				72 343	-72 343
Årets resultat					21 759
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	17 262 000	2 417 325	334 569	-169 384	21 759

4

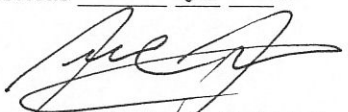
Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,71	2016-04-30	1 900 000
Stadshypotek	2,71	2016-04-30	2 900 000
Stadshypotek	2,04	2015-04-30	2 885 500
Stadshypotek	1,98	3 mån rörl	2 000 000
Stadshypotek	2,04	2015-04-30	995 000
Stadshypotek	1,98	3 mån rörl	1 375 500
Stadshypotek	1,89	3 mån rörl	1 475 000
Summa:			13 531 000
Avgår kortfristig del			-53 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 478 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			13 266 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	11 465	12 981
Skulder till MBF	0	-260
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>11 465</u>	<u>12 721</u>

Västerås 2015-03-03

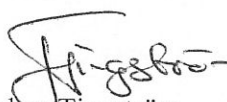

Alexander Canizares Dahlström


Peter Kullgren


Jens Tägtström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 2, org. nr 769607-9677

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

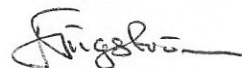
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 9 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor