

Bostadsrättsföreningen Apeln 2
Org nr 769607-9677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alexander Canizares Dahlström	Ordförande	2016
Jonas Ocklind	Ledamot	2017
Peter Kullgren	Ledamot	2016
Kim Wright	Suppleant	2016
Helene Nilsson	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 4 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 37 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

31 st 1 rum och kök
6 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 1 439 m², lokalyta 201 m².

Under räkenskapsåret har 13 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

Året började med rivstart

-att färdigställa vattenskada som drabbade 2st lägenhetsinnehavare

-att färdigställa vindsförråden samt vindslägenheterna, Profilhus i Tyresö gjorde klart vinden och lägenheterna slutet av mars. Redan i april blev lägenheterna sålda så Brf Apeln 2 gick från 35st lägenheter till 37st lägenheter.

-att välja in 2st nya medlemmar till styrelsen ,en var Jonas Ocklind som valdes till ledamot och den andra var Kim Wright som valdes till suppleant. Vi ska också tacka Jens Tågström (fd ordförande) och Mattias Ocklind (fd suppleant) för deras arbete.

Under sommaren valde suppleanten Helena Nilsson att hoppa av sitt uppdrag eftersom hon har flyttat till ny bostad.

Under sommaren/hösten har styrelsen jobbat mest fram olika offreter för kommande renoveringar /installationer som kommer göras 2016/2017. Det har gjorts några mindre ingrepp på att sätta lås på soptunnorna,överseende av lån och ekonomin.

Sammanfattningsvis kan vi säga att år 2015 var ett år där vi slutförde några större renoveringar och planerade inför framtiden för Brf Apeln2.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 478 180	1 443 432	1 425 538	1 283 952
Resultat efter finansiella poster	kr	-324 703	21 759	72 343	193 013
Soliditet	%	59	59	59	66
Likviditet	%	452	335	240	176
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	840	851	842	732
Låneskuld per totala kvm	kr	8 212	8 613	8 634	6 174
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	127	131	136	124

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-209 007
Årets resultat	-324 703
	<hr/>
	-533 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	93 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-452 801
I ny räkning balanseras	-173 909
	<hr/>
	-533 710

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-324 703
Dispositioner	359 801
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	35 098
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	36 150
---	--------

5

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 478 180	1 443 432
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 478 180	1 443 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-577 296	-537 717
Periodiskt underhåll	4	-452 801	-31 618
Övriga externa kostnader	5	-81 271	-77 512
Arvoden och personalkostnader	6	-39 426	-39 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 636	-424 368
Summa rörelsekostnader		-1 579 430	-1 110 418
Rörelseresultat		-101 250	333 014
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	20 649	10 444
Finansiella kostnader		-244 102	-321 699
Summa finansiella poster		-223 453	-311 255
Resultat efter finansiella poster		-324 703	21 759
Årets resultat		-324 703	21 759
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		- 324 703	21 759
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		- 93 000	-93 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		+ 432 861	31 618
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		35 098	-39 623

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 214 121	32 383 616
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	148 835
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 214 121</u>	<u>32 532 451</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>32 217 821</u>	<u>32 536 151</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		3 828	38
Övriga fordringar	10	5 087	8 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 647	24 490
Klientmedel i SHB		1 534 801	1 116 667
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 563 363</u>	<u>1 149 705</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 134	2 014
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 134</u>	<u>2 014</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 565 497</u>	<u>1 151 719</u>
Summa tillgångar		<u>33 783 318</u>	<u>33 687 870</u>

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 179 325	19 679 325
Fond för yttre underhåll		395 951	334 569
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 575 276</u>	<u>20 013 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-209 007	-169 384
Årets resultat		-324 703	21 759
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-533 710</u>	<u>-147 625</u>
Summa eget kapital		<u>20 041 566</u>	<u>19 866 269</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 395 000	13 478 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 395 000</u>	<u>13 478 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		73 000	53 000
Leverantörsskulder		28 517	26 838
Övriga skulder	13	2 309	11 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 926	252 298
Summa kortfristiga skulder		<u>346 752</u>	<u>343 601</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 783 318</u>	<u>33 687 870</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>

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 (tom år 2078)	Tvättstugerenovering	15 år (tom år 2020)
Trapphusrenovering	25 år (tom år 2030)	Sten och Plattsättning	20 år (tom år 2028)
Takomläggning	20 år (tom år 2027)	Stambyte	50 år (tom år 2062)

Vindsprojekt 64 år (tom år 2078)

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 209 339	1 165 320
Hyror lokaler	232 440	232 440
Hyror parkering	40 320	40 320
Övriga hyrestillägg	11 892	11 892
Övriga intäkter	-1	0
Brutto	1 493 990	1 449 972
Hysesförluster vakanser lokaler	-4 200	-4 200

7

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga vakanser hyresförluster	-11 610	-2 340
Summa nettoomsättning	<u>1 478 180</u>	<u>1 443 432</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	17 883	22 503
Reparationer, löpande underhåll	133 244	79 931
Elavgifter	28 921	31 401
Uppvärmning	207 855	205 316
Vatten och avlopp	33 218	35 010
Renhållning	22 230	34 318
Försäkringar	21 686	20 944
Kabel-TV / Internet	47 968	47 400
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 291	60 895
Summa driftskostnader	<u>577 296</u>	<u>537 718</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
OVK besiktning	0	31 618
Takbyte	452 801	0
Summa periodiskt underhåll	<u>452 801</u>	<u>31 618</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Kontorsmaterial	50	0
Porto	70	120
Revision	10 687	8 881

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Föreningsmöten	1 719	1 772
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 513	57 394
Övriga förvaltningskostnader	4 632	8 745
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>81 271</u>	<u>77 512</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 203
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 426</u>	<u>39 203</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 750	10 444
Övriga ränteintäkter	79	0
Utdelning MBF	13 820	0
Summa finansiella intäkter	<u>20 649</u>	<u>10 444</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 153 391	24 153 391
Inköp/Aktiveringar	259 141	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 412 532</u>	<u>24 153 391</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 755 275	-1 330 907
Årets avskrivningar	-428 636	-424 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 183 911	-1 755 275
Utgående planenligt värde	<u>22 228 621</u>	<u>22 398 116</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>32 214 121</u>	<u>32 383 616</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 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	148 834	146 709
- Inköp	574 313	2 125
-Aktivering vindsprojekt	-259 141	0
-Omklassificering takbyte	-464 006	0
Utgående anskaffningsvärden	0	148 834
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>148 834</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	89	116
Skattefordringar	4 998	8 394
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 087</u>	<u>8 510</u>

Not 11 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	17 562 000	2 417 325	334 569	-169 384	21 759
Upplåtelse lägenheter	500 000				
Reservering till yttre fond			93 000	-93 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-31 618	31 618	
Balansering av föregående års resultat				21 759	-21 759
Årets resultat					<u>-324 703</u>
Belopp vid årets utgång	18 062 000	2 417 325	395 951	-209 007	-324 703

Not 12 Skulder till kreditinstitut

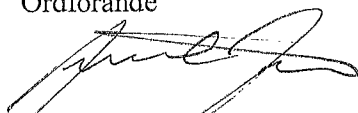
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,71	2016-04-30	1 900 000
Stadshypotek	2,71	2016-04-30	2 900 000
Stadshypotek	1,00	2016-04-29	2 856 500
Stadshypotek	1,05	2017-06-29	1 990 000
Stadshypotek	1,00	2016-04-29	985 000
Stadshypotek	1,05	2017-05-31	1 361 500
Stadshypotek	1,00	2016-04-16	1 475 000
Summa:			13 468 000
Avgår kortfristig del			-73 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 395 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			13 103 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	1 059	11 465
Skulder till MBF	1 250	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 309</u>	<u>11 465</u>

Västerås 2016-02-18

Alexander Canizares Dahlström
Ordförande



15/2-16

Jonas Ocklind
ledamot



13/2-16

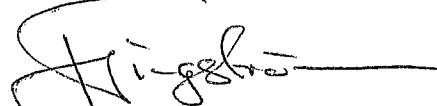


18/2-16

Peter Kullgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-22.

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 2015.

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

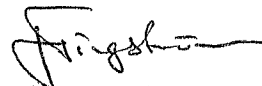
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 22 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor