



# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Apeln nr 7  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 716419-5047

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Markens kan alternativt innehas med tomt rätt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämma kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavräften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnas in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motnera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också värdepåskott på bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättsförsäkring, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsförsäkringen omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkredovisningsföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrättsföretag. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggen verksamt är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultatberäkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 - 3

## Förvaltningsberättelse

Syrväsen för Bostadsstiftelsen  
Apeln nr 7 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att få några medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättigheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nytjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apeln 7 i Solna kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1944-46. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 12:14 i Råsunda, Solna.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	4 rok
16	16	1

#### Deponera tillkommer:

Lokaler
1

Totalt lottare: 1 547 m<sup>2</sup>  
Total bostadsrätt: 1 639 m<sup>2</sup>  
Varav hyresrätt: 141 m<sup>2</sup>  
Totalt lokaler: 51 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 33 039 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 33 039 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Linsförsäkringar Stockholm.

Hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 2,75%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2,75% från 177 2015.

#### Underhåll och underhållsplan

##### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

##### Underhållsplan

Styrelsen håller på att utarbeta en underhållsplan och den kommer att ligga klar senast januari 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp tkr
Stammar och el	1999	269
Målning trapphus	2013	
Byte trapphusbelysning	2013	
Årets utförda underhåll	År	Belopp tkr
Omdränering		269
Målning fönster		171
Planerat underhåll	År	Kommentar
Forsatt målning fönster	2015	Resterande fönster
Elektrikerjobb	2015	Byte armaturer och elmätning till grund

#### Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Avtal

##### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning  
 Com Hem AB Kabel-TV  
 Ownit Bredband  
 Norrenergi Fjärrvärme  
 Vattenfall El  
 Solna Vatten Vatten  
 SITA Sopor

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Utsedd av</b>
Tobias Forslund	Stämman
Emanuel Jansson	Stämman
Patrick Rehn	Stämman
Adam Österman	Stämman
Anders Cederberg	Stämman
Adelinn Persson Söör	Stämman

#### Styrelsesuppleanter

Peter Asplund Stämman

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	Godkänd
Göran Bringer	Föreningsvald
Jenny Björfors	

#### Valberedning

Anna-Karin Wahlberg Stämman  
 Ingmar Lagerlöf Stämman

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad av föreningens byggnader och posten innehåller ingen utbetalning av likvida medel.

Från 1 januari 2014 gäller ett nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 9 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Bytet av regelverk har ej påverkat föreningens redovisning.

##### Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har drabbats av en vattenskada i februari 2015. De mesta kostnaderna kommer att täckas av försäkringar.

#### Medlemsinformation

##### Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutslagen uppgår till 40 st.

##### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Av föreningens lägenheter är 3 st upplåtna med hyresrätt.

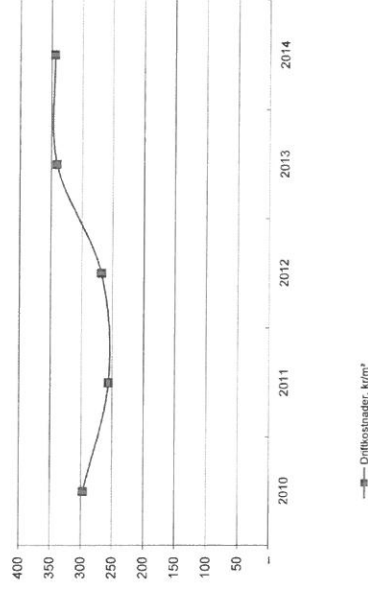
Överlåtelsevillan på 2,5% på ett prisbasbelopp tas ut av säljaren.

Pansättningsavgiften på 1% på ett prisbasbelopp tas ut av läntagaren.

Föreningens hemsida: [www.brfapelin7.se](http://www.brfapelin7.se)

#### Flerårsöversikt

##### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	905	903	893	872	842
Arets resultat	21	30	67	22	- 85
Resultat efter avskrivningar	203	223	257	203	191
Avsättning till underhållsfond krm <sup>2</sup>	20	20	20	20	20
Balansomsättning	9 701	9 711	10 110	10 035	9 973
Sollöfter	98%	97%	93%	93%	94%
Likviditet	366%	352%	606%	528%	502%
Avsvyflisnivå Rkr bostäder, krm <sup>2</sup>	423	423	268	412	413
Driftkostnader, krm <sup>2</sup>	344	340	268	256	297
Underhållsfond, krm <sup>2</sup>	26	107	163	143	122
Lån, krm <sup>2</sup>	-	-	290	290	290

Avsvyflisnivå för bostäder krm<sup>2</sup> samt bränslestilleg krm<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkninggrund. Driftkostnad krm<sup>2</sup>, ränta krm<sup>2</sup>, underhållsfond krm<sup>2</sup> och lån krm<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarcor som beräkninggrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balansera resultat	-62 999
Arets resultat före fondförändring	20 966
Arets fondavsättning enligt stadgarna	-34 154
Arets insparlaggande av underhållsfond	170 736
Summa överskott	94 549

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	94 549
----------------------------	--------

Vad beräfflar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kkr	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not		

<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Ansøgfler och hyresintäkter	1	849 060	846 594
Övriga intäcksintäkter	2	55 608	56 228
<b>Summa rörelseintäkter, lägerförändringar m.m.</b>		904 668	902 822

<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 581 475	- 575 269
Förädlingsadministration	4	- 126 860	- 143 151
Personalkostnader, bokade som upplupna		-	30 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 182 452	- 193 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		- 890 787	- 881 648

<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 881</b>	<b>21 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntefräkter		7 085	11 527
Räntekostnader		-	- 2 907
<b>Summa finansiella poster</b>		7 085	8 620

<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 966</b>	<b>29 794</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>20 966</b>	<b>29 794</b>

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

**Materiella anläggningstillgångar**  
Byggnader och mark  
Inventarier, verktyg och installationer  
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott  
**Summa materiella anläggningstillgångar**

6 8 597 734 8 748 730  
7 313 922 76 107  
— 17 500  
8 911 656 8 842 337

**Summa anläggningstillgångar**

**8 911 656 8 842 337**

**Onsättningsstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar  
Förbetalda kostnader och upplupna intäkter  
**Summa kortfristiga fordringar**

8 27 830 23 589  
9 35 640 35 178  
63 470 58 767

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar  
**Summa kortfristiga placeringar**

10 500 000 550 000  
500 000 550 000

**Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Svedbank  
**Summa kassa och bank**

225 642 260 339  
225 642 260 339

**Summa omsättningsstillgångar**

**789 112 869 106**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 700 768 9 711 443**

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

**Eget kapital**

11

**Bundet eget kapital**  
Medlemsinsatser  
Fond för yttre underhåll  
**Summa bundet eget kapital**

9 346 309 9 346 309  
44 391 180 973  
9 390 700 9 527 282

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat  
Årets resultat  
**Summa fritt eget kapital**

73 583 -92 793  
20 966 29 794  
94 549 -62 999

**Summa eget kapital**

**9 485 249 9 464 283**

**Kortfristiga skulder**

Depositionsavgifter  
Leverantörsskulder  
Uplupna kostnader och förbetalda intäkter  
**Summa kortfristiga skulder**

12 000 12 000  
105 765 97 008  
97 754 138 152  
215 519 247 160

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 700 768 9 711 443**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

**Ställda säkerheter**

Övriga ställda pantor och därmed jämförbara säkerheter  
**Summa ställda säkerheter**

3 500 000 3 500 000  
**3 500 000 3 500 000**

**Ansvarsförbindelser**

Inga Inga

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-regulerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

### Skatter och avgifter

En bostadsföretagning är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsföretagning räknas som skattefri till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsutdrag sker beskattning med 22 procent.

### Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av fastvärde för fastigheten
- samt fastighetskat motvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utföret enligt underhållsplanen benämnas som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och tillspråkande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritid och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs.

### Vårdningsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering uppräglats till belopp varnad de beräknas inflyra.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdepappersskatt och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	91	2074
Trapphusarmaturer	Linjär	15	2027
Markanläggningar	Linjär	20	2026
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	20	2021
Säkerhetsdörrar o värmenläggning	Linjär	20	2019 + 2015
Tvättmaskin & torktumlare	Linjär	5	2016
Datatering/fisolering	Linjär	20	2033

Markvärdet är inte översmå för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och byresintäkter

Årsavgifter, bostäder	633 352	633 351
Hyror, bostäder	160 890	158 844
Hyror, lokaler	51 618	51 099
Hyror, övriga	3 200	3 300
	849 060	846 594

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	55 428	55 428
Inkomsttäckter	180	800
	55 608	56 228

### Not 3 Drifkostnader

Reparationer	3 813	1 575
Underhåll	170 736	128 350
Fastighetsavgift och fastighetsbeskatt	48 616	48 143
Försäkringspremier	17 181	14 616
Kabel- och digital-TV	38 964	38 461
Slidning och makor	3 833	-
Sölning	-	7 813
Obligatoriska besiktningar	-	28 000
Fotbollsplaner	6 626	2 239
Vatten	27 795	27 795
El	36 204	41 614
Uppvärmning	199 036	202 976
Sophantering och återvinning	28 672	33 687
	581 475	575 269

2014-12-31 2013-12-31

**Not 4. Fastighetsadministration**

Förvaltningsavode	46 912	46 252
IT-kostnader	61 334	61 166
Juridiska kostnader	675	1 225
Avode, yrkesvisorer	13 500	27 500
Övriga förvaltningskostnader	3 347	2 766
Kreditupplysningar	675	1 575
Hyresavgift	417	417
Bankkostnader	—	2 250
	126 860	143 151

**Not 5. Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader inkl. stammar, el, tak	115 863	115 863
Markanläggningar	8 184	8 184
Anslutningsavgifter, bredband	4 222	4 222
Säkerhetsdörrar o värmeanläggning	22 727	22 727
Tvättmaskin & torktumlare	15 978	15 978
Dränering och trapphusarmaturer, (stuprörsvärmare 2013)	15 478	26 263
	182 452	193 237

**Not 6. Byggnader och mark**

Anskaffningsvärdet		
Vid årets början	10 533 008	10 533 008
Byggnader inkl. stammar, el, tak	1 460 610	1 460 610
Mark	84 437	84 437
Anslutningsavgifter, bredband	454 525	454 525
Säkerhetsdörrar o värmeanläggning	163 680	163 680
Markanläggning	12 696 260	12 696 260
	12 696 260	12 696 260

**Not 7. Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-3 486 149	-3 370 286
Byggnader	- 53 855	- 49 633
Anslutningsavgifter	- 348 192	- 325 465
Standardförbittringar	-59 334	-51 150
Markanläggningar	-3 947 530	-3 796 534
	- 115 863	- 115 863
Årets avskrivning byggnader	- 4 222	- 4 222
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 22 727	- 22 727
Årets avskrivning standardförbittringar	- 8 184	- 8 184
Årets avskrivning markanläggningar	-4 098 526	-3 947 530
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	8 597 734	8 748 730

**Not 8. Restvärde enligt plan vid årets slut**

	8 597 734	8 748 730
--	-----------	-----------

2014-12-31 2013-12-31

**Not 9. Taxeringsvärdet**

bostäder	32 600 000	32 600 000
lokaler	439 000	439 000
Totalt taxeringsvärde	33 039 000	33 039 000
varav byggnader	16 659 000	16 659 000

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärdet		
Vid årets början	79 888	79 888
Tvättmaskin & torktumlare	337 949	337 949
Maskiner	121 250	121 250
Stuprörsvärmare	—	—
Trapphusarmaturer	569 275	539 087
Årets anskaffningar	—	30 188
Trapphusarmaturer	269 271	—
Dränering	269 271	30 188
	838 546	569 275

**Not 8. Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	- 337 949	- 337 949
Maskiner	- 31 956	- 15 978
Tvättmaskin & torktumlare	-123 263	-97 000
Stuprörsvärmare och trapphusarmaturer	-493 168	-450 927
Årets avskrivningar	- 15 978	- 15 978
Tvättmaskin & torktumlare	- 13 465	- 24 250
Dränering 2014 och stuprörsvärmare 2013	- 2 013	- 2 013
Trapphusarmaturer	- 31 456	- 42 241
	-524 624	-493 168

**Not 9. Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

	313 922	76 107
--	---------	--------

**Not 8. Restvärde enligt plan vid årets slut**

Fastighetsavgiftsskatt	3 871	7 089
Skattekonto	16 631	16 500
Aterbetalning bokförd 2015	7 328	—
	27 830	23 589

**Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna räntintäkter	537	554
Förutbetalda försäkringspremier	10 495	9 685
Förutbetalda köbel-iv-avgift	9 857	9 741
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	14 751	15 198
	35 640	35 178

2014-12-31 2013-12-31

1 (2)

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Likvidtillsplacering via Riksborgen		2014-12-31	2013-12-31
Typ	Saldo	500 000	550 000
30 dagar	100 000		
90 dagar	200 000		
90 dagar	200 000		
	Ranta		
	0,45		
	1,05		
	2015-01-22		
	0,75		
	2015-02-24		
	Slutdatum		
	titelgivare		

**Not 11 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Vid årets början	Uppläselse-avgifter	Insatser	Undermålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Disposition till årsstämnoke beslut	3 760 257	5 586 052	180 973	- 92 793	29 794
Avsättning till underhållsfond			29 794	- 34 154	- 29 794
Lanspråksgärande av underhållsfond			- 170 736	170 736	
Årets resultat					20 966
Vid årets slut	3 760 257	5 586 052	44 391	73 583	20 966

**Not 12 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplypna elkostnader	4 483	3 988
Upplypna värnrekostnader	30 344	23 651
Upplypna kostnader för renhållning	-	124
Upplypna revisionsnoten	14 000	14 000
Fakturer tillhörande verksamhetsåret	-	23 155
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 927	73 234
	97 754	138 152

Solna 2015-08-19

Tobias Forslund

Patrick Keim

Anders Cedberg

Emanuel Jansson

Adam Osterman

Adelinn Persson Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 jan. 2015

Göran Bringer

Jenny Björfors

Godkänd revisor

Föreningsvald revisor

**Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i BRF APELN 7  
Org nr 716419-5047

**Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF APELN 7 för räkenskapsåret 2014.

**Syrelsens 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 företagen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningstätigheter som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i företagets 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 företagets finansiella ställning per den 2014-12-31 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 företagen.



### 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 BRF APELN 7 för räkenskapsåret 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.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

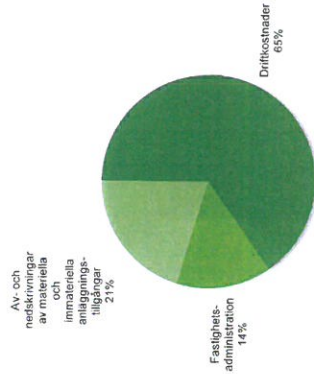
Solna den 16 2015

Göran Bringer  
Godkänd revisor

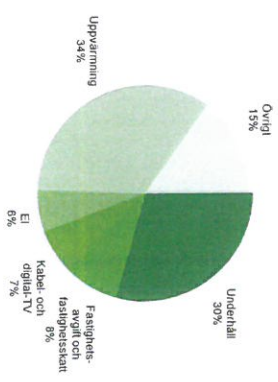
Jenny Björfors  
Internrevisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	581 475	575 269
Fastighetsadministration	126 860	143 151
Personalkostnader, bokade som upplupna	0	-30 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	182 452	193 237
<b>Summa Kostnader</b>	<b>890 787</b>	<b>881 648</b>



Driftkostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	3 813	1 575
Underhåll	170 736	128 350
Fastighetsavgift och fastighetskost	48 616	48 143
Försäkringspremier	17 181	14 616
Kabel- och digital-TV	38 964	38 461
Slädning och matior	3 833	0
Sonring	0	7 813
Ohligatoriska besiktningar	0	28 000
Förbrukningsmateriel	6 626	2 239
Vatten	27 795	27 795
El	36 204	41 614
Uppvärmning	199 036	202 976
Sophantering och återvinning	28 672	33 687
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>581 475</b>	<b>575 289</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1639</b>	<b>1639</b>
	<b>Kt / kvm</b>	<b>Kt / kvm</b>
Reparationer	2	1
Underhåll	104	78
Fastighetsavgift och fastighetskost	30	29
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	24	23
Slädning och matior	2	0
Sonring	0	5
Ohligatoriska besiktningar	0	17
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	17	17
El	22	25
Uppvärmning	121	124
Sopphantering och återvinning	17	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>355</b>	<b>351</b>

## Oralista

### Anläggningsstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningsstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

### Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar följande tillgångar (konanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmogenhet).

### Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

### Folk rörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folk rörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folk rörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

### Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-lavansens individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättslavaren för underhåll och förbättring i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätts tillgods-havanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättslavaren lännas i samband med avseringen varje kvartal.

### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av vädesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningens skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetaling efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsmottagningsbevis.

### Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningsstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Solditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög solditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg solditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar. dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God solditet är 25 % och uppåt.

### Ställda säkerheter

Avsår i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nytjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadsegenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är inkomstställa.

### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## BRF APELN 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apeln nr 7 i samarbete med Riksbbyggen

Riksbbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både ägare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spår därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbbyggen**  
*Rum för hela livet*