

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Apelträdet 7

769605-3821

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apelträdet 7, 769605-3821 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Fastigheten

Föreningens fastighet, Apelträdet 7, färdigställdes 1921 och är belägen i Stockholms kommun. Brf Apelträdet 7 bildades i januari 2000. Fastigheten förvärvades av Brf den 29 november 2002. Byggnaden hade vid utgången av året 21 st lägenheter. Vidare finns 4 st lokaler samtliga uthyrda med hyresrätt.

Dessutom finns hyreskontrakt med Telenor Sverige AB gällande mast på taket.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-02-18. Nya stadgar antogs vid föreningsstämmor 2009 och 2010. Dessa är registrerade hos Bolagsverket 2012.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-18 bestått av:

Ordinarie

Eric Bergström, ordförande

Karin Beltzér, ledamot

Mårten Sondell, ledamot

Björn Norrby, ledamot

Johannes Nilsson, ledamot

Jan Berglund, ledamot

Suppleant

Reza Ebrahimzadeh

Revisorer

Martin Feldtenborn, auktoriserad revisor ABC-revision

Jan Hultberg, revisorssuppleant

Valberedning

Berit Hallberg

Jan Hultberg

Styrelsemöten

Under det gångna verksamhetsåret (kalenderåret 2015) har styrelsen haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 st överlåtelse ägt rum.

Lägenhet nr 5A till Sabina Lindgren och Johan Hallgren

Lägenhet nr 10 till Stella och Gustav Grundström

Lägenhet 22 till Li Chen och Chan Hong Duong

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, Stockholm.

Ekonomi

Liksom tidigare har föreningen under räkenskapsåret varit frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsskatt

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kr per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

ON BN
CB EB

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete med fortsatt förbättring av fastigheten i enlighet med underhållsplan fortskrider, men inga större arbeten har fysiskt påbörjats under året, men offerter har tagits in och accepterats för hissbyten som är nära förestående, vidare planeras byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar och därefter renovering av trapphusen.

Byten till säkerhetsdörrar kommer innebära att man monterar ställ för tidningar utanför respektive dörr medan postboxar hamnar i entren för respektive trapphus.

Översyn av tak är gjord och mindre åtgärder vidtagna.
OVK är gjord.

Vissa problem med värmen har funnits i samband med luftning av element. Ny stegpump installerad, som nu är injusterad.

Städningen har utifrån förutsättningarna varit tillfredställande även om den smutsiga årstiden periodvis innebär viss smuts i entreer.

Vi fortsätter anlita Pontus Marin och Stoff Fastighetsteknik AB som teknisk förvaltare, som gör ett utmärkt arbete med löpande förvaltning och projektleder större arbeten.

Hyreskontraktet med Handelsbanken fortskrider ytterligare 3 år på samma villkor.

Hyresförhandling är gjord med Pero, men kontraktet ännu inte signerat.

Inga förändringar har gjorts av avgifterna och inga förändringar är i dagsläget förestående.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	3 589 345	3 617 544	3 278 712	3 593 758
Resultat efter finansiella poster	78 725	-750 678	-830 239	-314 760
Soliditet, %	50	50	50	46
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	366	366	381	407
Lån per kvm total yta	11 226	11 226	11 226	11 328

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 103 844
årets resultat	78 725
Totalt	-8 025 119
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	236 400
balanseras i ny räkning	-8 261 519
Summa	-8 025 119

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

ON BN
CB ET

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 589 345	3 617 544
Övriga rörelseintäkter	2	16 223	5 550
Summa rörelseintäkter		3 605 568	3 623 094
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 630 155	-2 257 802
Förvaltningskostnader	4	-74 425	-130 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-675 975	-675 975
Summa rörelsekostnader		-2 380 555	-3 064 495
Rörelseresultat		1 225 013	558 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 196	3 171
Räntekostnader		-1 147 484	-1 312 448
Summa finansiella poster		-1 146 288	-1 309 277
Resultat efter finansiella poster		78 725	-750 678
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		78 725	-750 678
Skatter			
Årets resultat		78 725	-750 678

ON BN
KB EP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 988 877	91 664 852
Inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>90 988 877</u>	<u>91 664 852</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 988 877</u>	<u>91 664 852</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-/och hyresfordringar		216 809	303 071
Skattefordringar		-	111 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>262 829</u>	<u>87 009</u>
Summa kortfristiga fordringar		479 638	501 710
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 703 131</u>	<u>771 027</u>
Summa kassa och bank		1 703 131	771 027
Summa omsättningstillgångar		<u>2 182 769</u>	<u>1 272 737</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>93 171 646</u>	<u>92 937 589</u>

AN RN
LB ED MB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 251 620	41 251 620
Upplåtelseavgifter		12 038 034	12 038 034
Yttre reparationsfond		1 614 071	1 377 671
Summa bundet eget kapital		54 903 725	54 667 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 103 844	-7 116 765
Årets resultat		78 725	-750 678
Summa fritt eget kapital		-8 025 119	-7 867 443
Summa eget kapital		46 878 606	46 799 882
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	44 925 500	44 925 500
Summa långfristiga skulder		44 925 500	44 925 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		176 968	17 519
Skatteskulder		12 256	-
Övriga skulder		75 801	73 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 102 515	1 121 330
Summa kortfristiga skulder		1 367 540	1 212 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 171 646	92 937 589

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 838 000	52 838 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	52 838 000	52 838 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ansvarsförbindelser	1	-

ON BSN
UB ETS
MFB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	78 725	-750 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	675 975	675 975
	<u>754 700</u>	<u>-74 703</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 700	-74 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 071	17 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	155 333	-422 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	932 104	-479 789
Investeringsverksamheten		
Förändring av eget kapital	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring fastighetslån	-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-300 000
Årets kassaflöde	932 104	-779 789
Likvida medel vid årets början	771 027	1 550 816
Likvida medel vid årets slut	1 703 131	771 027

AN BN
CB ED

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>%</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, ny-och ombyggnader	1%
-Inventarier	10 %

ON RN
US ~~ES~~ ~~UK~~

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	978 372	978 372
Hysesintäkter, momspliktiga	1 247 088	1 222 088
Hysesintäkter, ej momspliktiga	1 150 000	1 150 000
Fakturerad fastighetsskatt	117 756	168 160
Intäkter - el	96 129	98 924
Summa	3 589 345	3 617 544

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	7 786	5 552
Övrigt	8 437	-2
Summa	16 223	5 550

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Varor, material	2 162	1 317
Fastighetsskötsel	44 195	66 938
Teknisk förvaltning	101 713	76 887
Städning	57 433	48 088
Hiss	62 937	64 024
Reparation/underhåll	169 005	459 266
Reparation/underhåll lägenheter	159 119	-
Planerat underhåll	-	110 147
Ombyggnad Pero	-	6 273
Gestaltning gård	10 000	109 525
Tvättstuga	27 782	257 998
Sotning	-	8 164
Fastighetsskötsel, övrigt	-	2 361
El	159 985	169 382
Värme	444 547	466 761
Vatten	45 887	66 970
Sophämtning	38 843	35 767
Grovsophämtning	-	4 192
Snöröjning	10 212	9 946
Gården	745	-
Försäkringar	25 791	23 828
Fastighetsavgift	208 103	207 557
Kabel TV/Internet	61 696	62 411
Summa	1 630 155	2 257 802

ON BN
LB EB WY

Not 4 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Revisionsarvode	26 140	28 886
Kostnader Årsstämma	-	1 700
Arvode ekonomisk förvaltning	42 936	42 936
Övriga förvaltningskostnader	3 728	5 016
Konsult-/mäklararvoden	-	34 394
Advokatkostnader	-	13 750
Medlemskap Branschorganisation	-	1 500
Bankkostnader	1 621	2 176
Uppvaktning och gåvor	-	360
Summa	74 425	130 718

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 597 537	67 597 537
-Nyanskaffningar	-	-
-Mark	28 751 700	28 751 700
	<u>96 349 237</u>	<u>96 349 237</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 684 385	-4 008 410
-Årets avskrivning enligt plan	-675 975	-675 975
	<u>-5 360 360</u>	<u>-4 684 385</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 988 877	91 664 852
Taxeringsvärde byggnader:	34 600 000	34 600 000
Taxeringsvärde mark:	44 200 000	44 200 000

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 362	14 362
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	<u>14 362</u>	<u>14 362</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 362	-14 362
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-
	<u>-14 362</u>	<u>-14 362</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

AW BN
UB EP

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 251 620	12 038 034	1 377 671	-7 116 765	-750 678
<i>Dispositiona av fg års resultat</i>				-750 678	750 678
<i>Avsättning till yttre fond</i>			236 400	-236 400	
Årets resultat					78 725
Vid årets slut	41 251 620	12 038 034	1 614 071	-8 103 843	78 725

Not 8 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank 2656371362, ränta 2,69% bundet t o m 180125	17 612 666	17 612 666
Swedbank 2757347477, ränta 0,734% rörlig 3 månaders ränta	12 312 667	12 312 667
Swedbank 2757347485, ränta 3,60 bundet t o m 160425	15 000 167	15 000 167
	44 925 500	44 925 500

Amortering inom 1 år = 0

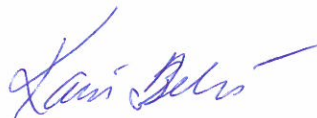
Handwritten notes:
BIN
LB
EP
KES

Underskrifter

Stockholm 2016-03-31



Eric Bergström
Styrelseordförande



Karin Beltzér



Märten Sondell



Jan Erik Berglund



Johannes Nilsson



Björn Norrby

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apelträdet 7
Org.nr 769605-3821

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apelträdet 7 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Apelträdet 7 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

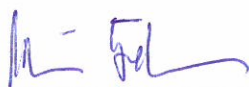
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2016



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor