

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

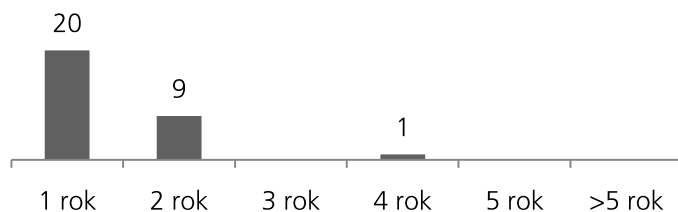
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1513 kvadratmeter, varav 1386 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 127 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	127 kvm	3 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Entrédörr byte	2008	
Postboxar	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Sotning	2007	
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2007 - 2008	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Renovering av blomsteraffär	2007	Sanering av golv, målning, ny dragnig av el
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Renovering tak	2007	
Målning av fönster	2007	
Renovering av piskbalkong	2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Låsbyte i lokalen	2005	
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Nytt cykelställ utomhus	2004	
Totalrenovering tvättstuga	2004	Ny tvättmaskin, torktumlare och torkskåp har installerats. Ommålning och läggande av kakel och klinker i tvättstuga och mangelrum samt i gång till dessa.
Ommålning cykelrum/soprum	2004	I samband med detta togs tidigare grovsoprum bort och ny belysning installerades
Fasadreparationer	2004	
Radonmätning	2004 - 2005	
Ny parkeringsplats	2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Monica Karin Ingeborg Lekerud	Ledamot
Nils Carl-Magnus Theorell	Ledamot
Karl Simon Georgsson	Ledamot
Jenny Ann Lindvere	Ledamot
Elisabeth Cecilia Helena Säll	Ledamot

Susanne Ann-Charlotte Lindström	Suppleant
Anna Terese Liljeblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Sterner	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
---------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Anna Holmén	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2011-12-19. Extra stämma med anledning av eventuellt återköp av råvinden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under det gångna året har man bytt alla fönster samt balkongdörrar i huset. Det har gett lägenheterna en fräschare look, samt mindre värmeutsläpp.

Vi har haft en sotare i huset som har gått igenom alla lägenheter.

En vattenskada hade uppstått i lägenhet nr44 som har åtgärdats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under det kommande året ska taket och takstolarna bytas ut. Vi har för avsikt att behålla utseendet detsamma, men konstruktionen ska bli mer stabil och byggas med dagens teknik. Råvinden har nu sålts vidare till en ny part som har för avsikt att bygga om vinden till två lägenheter.

Föreningens ekonomi

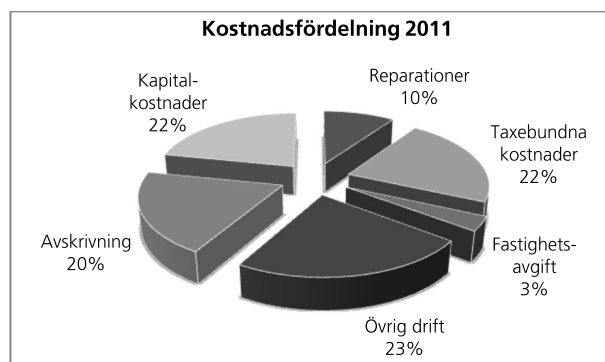
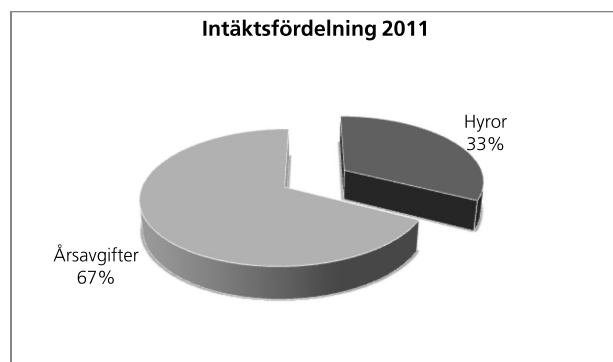
Huset har under en längre tid visat på negativa resultat. Meningen är att vi nu ska få huset att minska förlusten och i framtiden nå +/- noll resultat. Med detta sagt har man gjort en höjning av avgiften med 10% som träder i kraft under 2012. Vi har försökt att höja våra hyror i huset, även dem har höjts med maxpåslaget 2,7%.

Ett eventuellt tillägg på lån kommer att behöva göras under 2012 för att kunna finansiera taket. En hyresrätt lämnas tillbaka per 1/5 som vi ska få värderad och sedan förhoppningsvis såld.

Avskrivningstakten på byggnaden har tidigare år varit lite hög (2%), därför har takten från jan 2011 sänkts till 1%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-05-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1386 kvm bostäder och 127 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	499	491	481	444
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 958	5 999	6 041	7 020
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	25	26
Värmekostnad/kvm totalyta	137	152	143	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	28	32	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	201	101	136	343

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-357 637
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 619 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 410
ansamlad förlust	-4 029 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 029 336**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 024 384	1 014 410
Övriga rörelseintäkter		4 440	18 962
		1 028 824	1 033 372
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-106 663	-94 056
Reparationer		-134 914	-158 567
Taxebundna kostnader		-309 070	-345 776
Övriga driftskostnader		-83 353	-76 651
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-48 458	-47 733
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 169	-193 307
Personalkostnader		-4 495	-1 499
Avskrivningar		-276 837	-398 022
		-1 090 959	-1 315 611
RÖRELSERESULTAT		-62 135	-282 239
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 104	5 455
Räntekostnader		-303 891	-153 090
		-298 787	-147 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-360 922	-429 874
SKATT			
Skatt ändrad taxering		3 285	0
		3 285	0
ÅRETS RESULTAT		-357 637	-429 874

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	16 362 012	15 501 620
	16 362 012	15 501 620
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 364 812	15 504 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	47 291	47 402
Övriga fordringar	654	2 466
Förutbetalda kostnader Not 4	36 333	11 724
	84 278	61 592
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	13 561	13 315
SBC klientmedel i SHB	1 537 674	2 785 357
	1 551 235	2 798 673
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 635 513	2 860 265
SUMMA TILLGÅNGAR	18 000 325	18 364 685

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 952 103	6 952 103
Upplåtelseavgifter		6 193 713	6 193 713
Fond för yttre underhåll	Not 6	306 299	253 889
		13 452 115	13 399 705
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 671 699	-3 189 415
Årets resultat		-357 637	-429 874
		-4 029 335	-3 619 289
SUMMA EGET KAPITAL		9 422 780	9 780 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	8 201 250	8 258 250
		8 201 250	8 258 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	57 000	57 000
Leverantörsskulder		66 215	42 387
Skatteskulder		48 458	47 733
Övriga kortfristiga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader	Not 8	108 512	89 838
Förutbetalda avgifter och hyror		64 457	57 407
		376 295	326 018
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 000 325	18 364 685
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	9 772 000	9 772 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för byggnader har förändrats från 50år till 100år, medförande att årets resultat förbättras med 143tkr. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	10%	10%
Kodlås	10%	10%
Fönster & Balkongdörrar	3,33%	
Markanläggning	5%	5%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	691 008	680 918
Hysesintäkter	333 376	333 492
	1 024 384	1 014 410

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	17 125	13 844
Städning entreprenad	24 768	24 456
Städning enligt beställning	0	8 240
Mattvätt/Hyrmattor	12 560	12 529
Sotning	36 755	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 375
Hissbesiktning	1 945	1 190
Myndighetstillsyn	0	16 200
Serviceavtal	13 510	0
Förbrukningsmateriel	0	3 222
	106 663	94 056

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	94 038
Hyseslägenheter	0	1 558
Tvättstuga	7 714	13 402
Entré/trapphus	0	2 086
Lås	0	16 173
VVS	24 778	4 219
Elinstallationer	0	1 174
Hiss	4 484	5 397
Fönster	0	4 613
Mark/gård/utemiljö	0	3 407
Vattenskada	97 938	12 500
	134 914	158 567
Taxebundna kostnader		
El	34 943	36 556
Värme	207 991	229 767
Vatten	34 342	42 742
Sophämtning/renhållning	31 794	29 206
Grovsopor	0	7 505
	309 070	345 776
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 065	31 741
Kabel-TV	47 288	44 910
	83 353	76 651
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 458	47 733
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 500	18 750
Föreningskostnader	463	0
Förvaltningsarvode	64 974	63 240
Förvaltningsarvoden övriga	21 813	44 449
Administration	2 281	2 388
Konsultarvode	19 658	60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	127 169	193 307
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och interrevisor	4 495	1 499
	4 495	1 499
Avskrivningar		
Byggnad	143 275	286 551
Förbättringar	112 630	90 540
Markanläggning	20 932	20 932
	276 837	398 022
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 090 959	1 315 611

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 007 807	19 007 807
Nyanskaffningar	1 137 229	0
Utgående anskaffningsvärde	20 145 036	19 007 807
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 506 187	-3 108 165
Årets avskrivningar enligt plan	-276 837	-398 022
Utgående avskrivning enligt plan	-3 783 025	-3 506 187
Planenligt restvärde vid årets slut	16 362 012	15 501 620
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 366 000	10 366 000
Taxeringsvärde mark	7 104 000	7 104 000
	17 470 000	17 470 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	1 070 000	1 070 000
	17 470 000	17 470 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	18 722	0
Kabel-Tv	12 045	11 724
Serviceavtal hiss	5 566	0
	36 333	11 724

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 952 103	0	0	6 952 103
Upplåtelseavgifter	6 193 713	0	0	6 193 713
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	306 299	52 410	0	253 889
Summa bundet eget kapital	13 452 115	52 410	0	13 399 705
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 671 699	-52 410	-429 874	-3 189 415
Årets resultat	-357 637	-357 637	429 874	-429 874
Summa ansamlad förlust	-4 029 335	-410 047	0	-3 619 289
Summa eget kapital	9 422 780	-357 637	0	9 780 417

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	253 889	257 428
Reservering enligt stadgar	52 410	52 410
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-55 949
Vid årets slut	306 299	253 889

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,969 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,969 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,969 %	1 515 250	1 572 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,848 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,848 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,969 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 258 250	8 315 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000	
		8 201 250	8 258 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 973 250 Kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	2 859	1 388
Värme	24 007	31 194
Extern revisor	15 000	16 500
Arvoden	5 995	6 495
Ränta	60 651	34 261
	108 512	89 838

Solna den 2 / 5 2012



Karl Simon Georgsson
Ledamot



Monica Karin Ingeborg Lekerud
Ledamot



Jenny Ann Lindvere
Ledamot



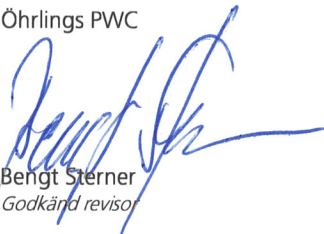
Elisabeth Cecilia Helena Säll
Ledamot



Nils Carl-Magnus Theorell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2012

Öhrlings PWC



Bengt Sterner
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 1, org. nr 769603-5950

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2011.

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 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.

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2011.

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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Kista 2012-05-14



Bengt Sterner

Godkänd revisor