

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Inger Sonja Alexandra Antoni	Ledamot
Max Nils Hans Egger	Ledamot
Erik Gustav Ekholm	Ledamot
Anna Margareta Holmén	Ledamot

Elin Carolina Stenberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Sonja Alexandra Antoni, Max Nils Hans Egger, Erik Gustav Ekholm, Anna Margareta Holmén och Elin Carolina Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Sterner

Ordinarie Extern

LR Revision & Rådgivning WEISS AB

Valberedning

Samuel Bruchfeld
Amir Mottaghi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

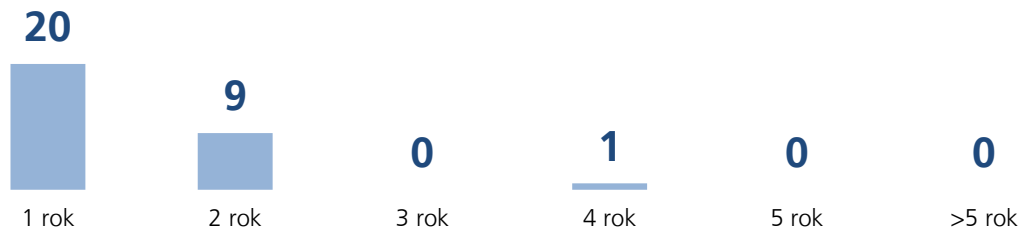
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m², varav 1 536 m² utgör lägenhetsyta och 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nyvä	127 m ²	Augusti 2021

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Cykelförråd	Gemensam cykelförråd
Torkrum	Gemensam torkrum
Mangelrum	Gemensam mangelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och kontroll av röklucka	2018	
Byte av armaturer i källare	2018	
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	installation av säkerhetsdörrar
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
renovering av cykelförråd	2017	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016	
Byte av undercentral	2015	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Postboxar	2008	
Entrédörr byte	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Renovering av piskbalkong	2005	
Ny stenmur längs uppfart	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.
Radonmätning	2004 - 2005	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte i källaren	2024	planerat att göras inom 5 år.
Ny entrédörr	2019	
Målning av små källarfönster och dörrar	2019	
Byte av pump i källaren	2019	
Spolning av stammar	2019	görs vart 5-7 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

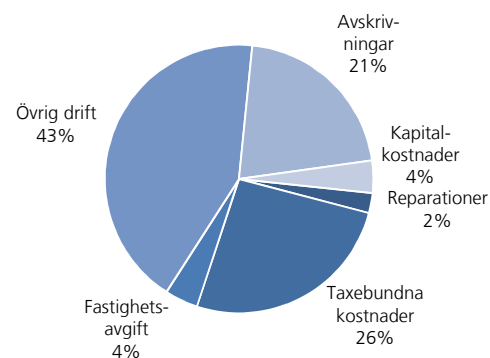
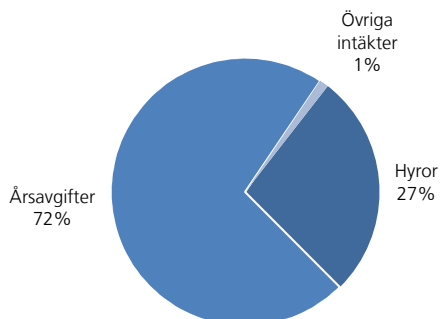
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Com hem
Tvättstuga	Söderkyl
Städning	Abena städ

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 569 439	1 632 152
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 267 380	1 221 525
Finansiella intäkter	176	124
Minskning kortfristiga fordringar	33 080	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	549 420
	1 300 636	1 771 068
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	940 979	1 547 419
Finansiella kostnader	47 845	61 864
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	140 238
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 260
Minskning av långfristiga skulder	78 000	78 000
Minskning av kortfristiga skulder	332 148	0
	1 398 971	1 833 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 471 104	1 569 439
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-98 335	-62 713

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes samt byte av armaturer i källaren med rörelsevakter. Rävinden såldes 2009 och byggnationen av två lägenheter startade i augusti 2018. Arbetet är inte i föreningens regi och beräknas att avslutas augusti 2019 med försäljning av två nya lägenheter som uppgår i föreningen.

Lokalen som varit en blomsteraffär hyrdes ut i augusti till mäklarfirmen Nyvå som lämnat in bygglovsansökan för att renovera innan öppning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	631	631	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 441	1 309	1 288	1 506
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 038	4 092	4 146	4 351
Elkostnad/m ² totalyta	27	24	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	130	130	126	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	18	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	37	34	44
Soliditet (%)	61	60	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	-644	64	-163
Nettoomsättning (tkr)	1 255	1 222	1 219	1 357

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 127 m² lokaler.

Förändringar 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	7 589 292	0	0	7 589 292
Upplåtelseavgifter	9 450 654	0	0	9 450 654
Fond för yttre underhåll	192 985	192 985	-238 074	238 074
S:a bundet eget kapital	17 232 931	192 985	-238 074	17 278 020
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 348 089	-192 985	-406 297	-6 748 807
Årets resultat	16 028	16 028	644 372	-644 372
S:a ansamlad förlust	-7 332 061	-176 957	238 075	-7 393 178
S:a eget kapital	9 900 870	16 028	1	9 884 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	16 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 155 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 985
summa balanserat resultat	-7 332 061

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 332 061
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 255 380	1 221 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 000	0
Summa rörelseintäkter		1 267 380	1 221 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-614 290	-1 381 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 886	-161 243
Personalkostnader	Not 6	-85 803	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-262 705	-256 737
Summa rörelsekostnader		-1 203 683	-1 804 156
RÖRELSERESULTAT		63 697	-582 631
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 845	-61 864
Summa finansiella poster		-47 669	-61 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 028	-644 372
ÅRETS RESULTAT		16 028	-644 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 14 627 651	14 881 668
Inventarier	Not 9 26 787	35 474
Summa materiella anläggningstillgångar	14 654 437	14 917 142
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 657 237	14 919 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	837	8 364
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 507 555	1 631 443
Summa kortfristiga fordringar	1 508 392	1 639 807
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 038	13 038
Summa kassa och bank	13 038	13 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 521 430	1 652 845
SUMMA TILLGÅNGAR	16 178 668	16 572 787

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 039 946	17 039 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	192 985	238 074
Summa bundet eget kapital		17 232 931	17 278 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 348 089	-6 748 807
Årets resultat		16 028	-644 372
Summa fritt eget kapital		-7 332 061	-7 393 178
SUMMA EGET KAPITAL		9 900 870	9 884 842
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 743 500	5 831 500
Summa långfristiga skulder		5 746 500	5 831 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	85 000	78 000
Leverantörsskulder		58 886	535 307
Skatteskulder		99 708	97 707
Övriga skulder		120 208	31 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	167 496	113 779
Summa kortfristiga skulder		531 298	856 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 178 668	16 572 787

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	911 398	911 398
Hyror bostäder	112 460	112 460
Hyror lokaler	203 013	174 153
Hyror parkering	26 500	21 500
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Öresutjämning	-31	-26
	1 255 380	1 221 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	12 000	0
	12 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	28 380	27 774
	Mattvätt/Hyrmattor	19 136	18 109
	Hissbesiktning	1 771	1 945
	Gemensamma utrymmen	743	0
	Sophantering	0	90 525
	Gård	2 518	766
	Serviceavtal	16 355	12 483
	Förbrukningsmateriel	1 140	32
	Teleport/hissanläggning	1 838	7 052
		71 880	158 686
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	35 075
	Tvättstuga	3 228	0
	Entré/trapphus	0	9 120
	Lås	803	5 939
	VVS	1 938	3 283
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 938
	Ventilation	0	42 000
	Elinstallationer	13 452	0
	Bredband	5 149	0
	Hiss	5 032	7 423
	Vattenskada	0	8 625
		29 602	113 403
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	42 500
	Vind	12 500	0
	Entré/trapphus	0	476 011
	Bredband	0	107 081
	Fasad	0	13 500
		12 500	639 092
	Taxebundna kostnader		
	El	45 568	39 810
	Värme	216 775	216 529
	Vatten	27 954	30 539
	Sophämtning/renhållning	28 363	33 360
	Grovsopor	3 500	0
		322 160	320 238
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 169	46 539
	Kabel-TV	31 825	53 687
	Bredband	46 980	0
		127 974	100 226
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 173	49 535
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	614 290	1 381 180

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	783	763
	Juridiska åtgärder	56 250	37 000
	Inkassering avgift/hyra	2 975	4 675
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	437	437
	Styrelseomkostnader	1 510	5 901
	Fritids- och trivselkostnader	3 158	2 269
	Förvaltningsarvode	81 464	83 804
	Administration	2 010	2 145
	Korttidsinventarier	0	3 290
	Konsultarvode	71 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		240 886	161 243
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 796	4 995
	Sociala kostnader	25 007	0
		85 803	4 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	89 810	84 566
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	8 688	7 964
		262 705	256 737

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 241 836	20 145 036
	Nyanskaffningar	0	96 800
	Utgående anskaffningsvärde	20 241 836	20 241 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 360 169	-5 111 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-254 017	-248 774
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 614 186	-5 360 169
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 627 651	14 881 668
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 776 000	14 776 000
	Taxeringsvärde mark	13 364 000	13 364 000
		28 140 000	28 140 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
	Lokaler	1 140 000	1 140 000
		28 140 000	28 140 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 438	0
	Nyanskaffningar	0	43 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 438	43 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 964	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 688	-7 964
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 652	-7 964
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 786	35 474
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	49 489	48 172
	Klientmedel hos SBC	1 458 066	1 556 401
	Fordringar	0	26 870
		1 507 555	1 631 443

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	238 074	193 000
	Reservering enligt stadgar	192 985	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-238 074	-147 926
	Vid årets slut	192 985	238 074

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,000 %	2 844 125	2 901 125	2019-04-17
	Nordea	0,850 %	2 987 375	3 008 375	2019-04-17
	Summa skulder till kreditinstitut		5 831 500	5 909 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 000	-78 000	
			5 746 500	5 831 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 406 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	31 204	4 497
	Sociala avgifter	14 296	0
	Ränta	8 871	8 994
	Avgifter och hyror	113 125	100 288
		167 496	113 779

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En hyreslägenhet kommer att säljas under 2019. Tillskottet av kapital kommer att ge föreningen möjlighet att göra en del stora projekt som tex, dränering av grund och stambyte av källare. Detta kanske på några års sikt.

Under 2019 planeras spolning av stammar, byte av entrédörr, målning av små källarfönster och dörrar samt byte av dränkpump i källaren

Styrelsens underskrifter

SOLNA den / 2019

Inger Sonja Alexandra Antoni
Ledamot

Max Nils Hans Egger
Ledamot

Erik Gustav Ekholm
Ledamot

Anna Margareta Holmen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Bengt Sterner
Godkänd revisor