

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

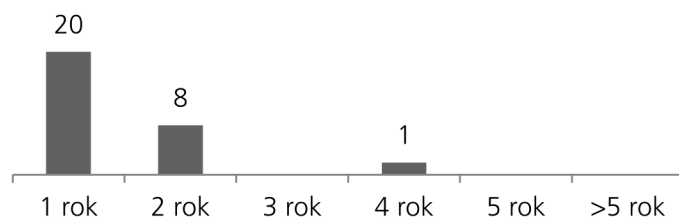
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsteraffär	127 m ²	3 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	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. I samband med detta togs tidigare grovsoprum bort och ny belysning installerades
Ommålning cykelrum/soprum	2004	
Fasadreparationer	2004	
Radonmätning	2004 - 2005	
Ny parkeringsplats	2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av takplåt	2014	(Planerad)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Elin Carolina Stenberg	Ledamot
Carl Marcus Söderberg	Ledamot
Inger Sonja Alexandra Antoni	Ledamot
Nils Carl-Magnus Theorell	Ledamot

Mathias Rickard Robin Dalevi	Suppleant
Elisabeth Cecilia Helena Säll	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Sterner	Ordinarie Extern	LR-revision
---------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Totalt 7 ägarbyten har genomförts i föreningen under 2013.

Däribland har föreningen avyttrat en f.d. hyreslägenhet.

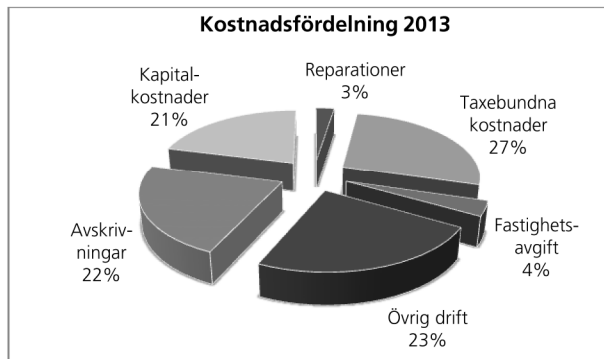
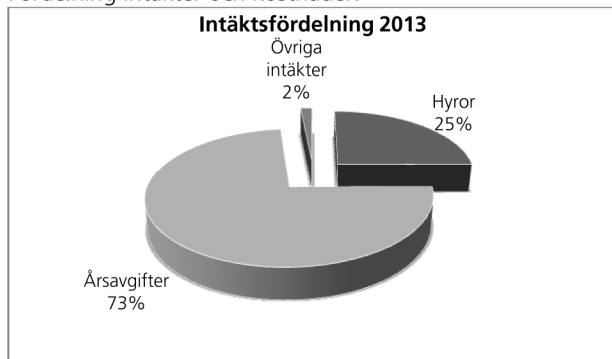
Byte av utomhusgivare samt ställdon för styrventilen i husets fjärrvärmecentral.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen planerar att under 2014 byta ut takplåten.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	530	499	491
Hyror/m ² hyresrättsyta	909	1 067	1 141	1 135
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 433	5 917	5 958	5 999
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	23	24
Värme kostnad/m ² totalyta	144	148	137	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	21	23	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	206	201	101

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 566
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-4 510 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 440
ansamlad förlust	-4 763 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-4 763 227**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 076 579	1 051 699
Övriga rörelseintäkter		17 052	45 757
		1 093 631	1 097 456
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-67 574	-66 501
Reparationer		-30 885	-295 718
Periodiskt underhåll		0	-113 750
Taxebundna kostnader		-345 105	-324 905
Övriga driftskostnader		-88 194	-85 623
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-45 890	-50 285
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-137 716	-95 569
Personalkostnader		-5 995	-5 995
Avskrivningar		-283 956	-292 619
		-1 005 315	-1 330 965
RÖRELSERESULTAT		88 316	-233 509
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 808	3 305
Räntekostnader		-267 690	-312 022
		-258 882	-308 717
ÅRETS RESULTAT		-170 566	-542 226

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	15 785 437
Pågående byggnation	Not 4	16 069 393
		144 194
		<u>144 194</u>
	15 929 631	16 213 587
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 932 431	16 216 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		2 240
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader	Not 5	286
		48 544
		33 144
		<u>33 144</u>
	35 670	81 312
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		14 120
SBC klientmedel i SHB		13 797
		3 159 739
		<u>2 803 210</u>
	3 173 859	2 817 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 209 529	2 898 319
SUMMA TILLGÅNGAR	19 141 960	19 114 706

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 589 292	7 218 755
Upplåtelseavgifter		9 450 654	7 601 191
Fond för yttre underhåll	Not 7	327 399	358 709
		17 367 345	15 178 655
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 592 661	-4 081 745
Årets resultat		-170 566	-542 226
		-4 763 227	-4 623 971
SUMMA EGET KAPITAL		12 604 118	10 554 684
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 087 250	8 144 250
		6 087 250	8 144 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	57 000	57 000
Leverantörsskulder		58 830	65 120
Skatteskulder		96 175	98 743
Övriga kortfristiga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader	Not 9	125 985	113 812
Förutbetalda avgifter och hyror		80 949	49 444
		450 592	415 772
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 141 960	19 114 706
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Fönster	3,33%	3,33%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	10%	10%
Kodlås	Fullt avskriven	10%
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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	804 241	734 165
Hyresintäkter	272 338	317 534
	1 076 579	1 051 699

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	8 750	13 000
Städning entreprenad	23 705	25 470
Mattvätt/Hyrmattor	14 255	13 318
Sotning	0	1 508
Hissbesiktning	3 220	1 260
Gård	339	0
Serviceavtal	7 544	11 945
Förbrukningsmateriel	3 294	0
Störningsjour och larm	6 467	0
	67 574	66 501

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	9 494	0
Entré/trapphus	1 731	0
Lås	9 397	650
VVS	2 223	9 207
Elinstallationer	500	0
Fönster	0	7 707
Vattenskada	7 540	278 154
	30 885	295 718
Periodiskt underhåll		
VVS	0	113 750
	0	113 750
Taxebundna kostnader		
El	35 385	35 093
Värme	240 044	224 537
Vatten	31 047	31 342
Sophämtning/renhållning	33 639	33 933
Grovsopor	4 990	0
	345 105	324 905
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 574	37 443
Kabel-TV	49 620	48 180
	88 194	85 623
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 890	50 285
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	3 000	2 700
Hysesförluster	0	202
Revisionsarvode extern revisor	16 250	17 750
Föreningskostnader	623	85
Förvaltningsarvode	69 858	67 846
Förvaltningsarvoden övriga	600	0
Administration	2 593	2 506
Konsultarvode	40 312	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	137 716	95 569
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 995	5 995
	5 995	5 995
Avskrivningar		
Byggnad	143 275	143 275
Förbättringar	119 749	128 412
Markanläggning	20 932	20 932
	283 956	292 619
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 005 315	1 330 965

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 145 036	20 145 036
Utgående anskaffningsvärde	20 145 036	20 145 036
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 075 643	-3 783 025
Årets avskrivningar enligt plan	-283 956	-292 619
Utgående avskrivning enligt plan	-4 359 599	-4 075 643
Planenligt restvärde vid årets slut	15 785 437	16 069 393
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 376 000	10 366 000
Taxeringsvärde mark	14 104 000	7 104 000
	27 480 000	17 470 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	26 400 000	16 400 000
Lokaler	1 080 000	1 070 000
	27 480 000	17 470 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	144 194	144 194
	144 194	144 194
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 467	19 287
Kabel-TV	12 677	12 404
Serviceavtal hiss	0	1 077
	33 144	32 768

**Not 6
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	370 537	0	7 218 755
Upplåtelseavgifter	9 450 654	1 849 463	0	7 601 191
Fond för yttre underhåll	327 399	82 440	-113 750	358 709
Summa bundet eget kapital	17 367 345	2 302 440	-113 750	15 178 655
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 592 661	-82 440	-428 476	-4 081 745
Årets resultat	-170 566	-170 566	542 226	-542 226
Summa ansamlad förlust	-4 763 227	-253 006	113 750	-4 623 971
Summa eget kapital	12 604 118	2 049 434	0	10 554 684

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	358 709	306 299
Reservering enligt stadgar	82 440	52 410
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 750	0
Vid årets slut	327 399	358 709

Not 8

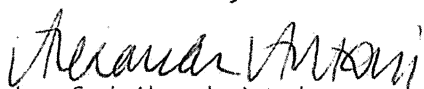
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

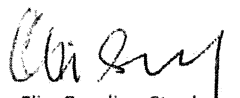
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	3,535 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,535 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,535 %	1 401 250	1 458 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,535 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB		0	1 000 000	Löst
Nordea Hypotek AB		0	1 000 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		6 144 250	8 201 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000	
		6 087 250	8 144 250	

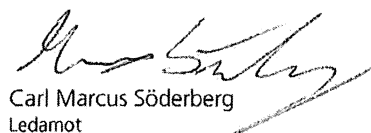
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 859 250kr.


Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 914	3 114
Värme	52 444	31 478
Sophämtning	124	234
Extern revisor	16 500	16 500
Arvoden	5 995	5 995
Ränta	48 008	56 491
	125 985	113 812

SOLNA den 11 15 2014



Inger Sonja Alexandra Antoni
Ledamot


Elin Carolina Stenberg
Ledamot


Carl Marcus Söderberg
Ledamot


Nils Carl-Magnus Theorell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 15 2014


Bengt Sterner
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 1 för år 2013.

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 revisionsssed 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 31 december 2013 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 Apeln 1 för 2013.

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 revisionsssed 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.

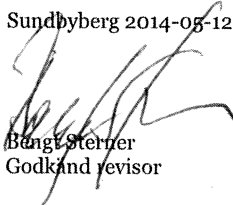
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Sundbyberg 2014-05-12


Bengt Stenier
Godkänd revisor