

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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.

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 genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

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 23 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	4 rok
20	8	1

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	127	3 år

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2008.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

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

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

### Övriga avtal

Hisservice - OTIS

Tvättstugeservice - Entema AB

Entrémattservice - Berendsen

Returpapper - IL Recycling

Kabel TV - ComHem

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Det finns en generell policy för detta. Fråga styrelsen efter dokument : "Generell policy för andrahandsuthyrning i Brf Apeln 1"

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Jonas Persson	Ledamot
Linda Sofie Persson	Ledamot
Jenny Ann Lindvere	Ledamot
Sven Wolf Ostner	Ledamot
Anna Helena Ostner	Suppleant
Anna Kristina Elisabeth Fredell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Anna Holmén	sammankallande
-------------	----------------

### **Stämmor**

Ordinarie	2008-05-27
-----------	------------

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Planerar att renovera fönster i samtliga lägenheter men tidpunkt är ej bestämd

### **Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna under året med 30%.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	444	358	358	339
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 020	6 339	4 937	4 979
Elkostnad/kvm totalyta	26	22	22	21
Värmekostnad/kvm totalyta	132	137	122	159
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	25	25	28

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-536 879

ansamlad förlust

-2 302 070

-2 838 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

**-2 838 949**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	984 829	866 994
Övriga rörelseintäkter		5 100	432 584
		<b>989 929</b>	<b>1 299 578</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-43 567	-56 000
Reparationer		-91 458	-485 008
Taxebundna kostnader		-305 589	-298 491
Övriga driftskostnader		-74 553	-67 501
Fastighetsskatt		-44 736	-53 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 172	-124 211
Personalkostnader		-3 992	-6 000
Avskrivningar		-332 893	-329 483
		<b>-1 013 960</b>	<b>-1 419 904</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-24 031</b>	<b>-120 326</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 624	2 820
Räntekostnader		-518 703	-291 621
		<b>-511 079</b>	<b>-288 801</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-535 110</b>	<b>-409 127</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 769	-730
		<b>-1 769</b>	<b>-730</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-536 879</b>	<b>-409 857</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	16 239 901	13 042 356
Pågående byggnation Not 4		2 487 655
	<b>16 239 901</b>	<b>15 530 011</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 242 701</b>	<b>15 532 811</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	10 931	19 834
Övriga fordringar	34 824	45 278
Förutbetalda kostnader Not 5	26 979	25 002
	<b>72 734</b>	<b>90 114</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 124	1 124
SBC klientmedel i SHB	1 461 872	227 467
	<b>1 462 996</b>	<b>228 591</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 535 730</b>	<b>318 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 778 431</b>	<b>15 851 516</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 718 488	6 508 488
Upplåtelseavgifter		3 587 328	2 279 328
Fond för yttre underhåll	Not 7	210 265	163 102
		<b>10 516 081</b>	<b>8 950 918</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 302 070	-1 845 051
Årets resultat		-536 879	-409 857
		<b>-2 838 949</b>	<b>-2 254 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 677 132</b>	<b>6 696 011</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 672 250	8 729 250
		<b>9 672 250</b>	<b>8 729 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	57 000	57 000
Leverantörsskulder		41 174	50 901
Skatteskulder		99 719	117 608
Övriga kortfristiga skulder		31 653	32 243
Upplupna kostnader	Not 9	156 819	120 587
Förutbetalda avgifter och hyror		42 684	47 916
		<b>429 049</b>	<b>426 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>17 778 431</b>	<b>15 851 516</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	9 772 000	8 786 250
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%, 20%, 25%	10%, 20%, 25%
Tvättstuga	10%	10%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Port/säkerhetsdörr	10%, 20%	10%, 20%
Kodlås	10%	10%
Markanläggning	5%	5%
Hiss	3,33%	

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	615 449	496 032
Hysesintäkter	369 380	370 962
	<b>984 829</b>	<b>866 994</b>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	17 325	0
Städning enligt beställning	3 275	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 462	8 794
Sotning	0	2 621
Hissbesiktning	4 050	993
Myndighetstillsyn	778	0
Gård	0	9 221
Serviceavtal	7 567	0
Hiss	0	3 454
Förbrukningsmateriel	1 110	30 916
	<b>43 567</b>	<b>56 000</b>





<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 013 960</b>	<b>1 419 904</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	15 422 369	15 422 369
Nyanskaffningar	3 530 438	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 952 807</b>	<b>15 422 369</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 380 013	-2 050 530
Årets avskrivningar enligt plan	-332 893	-329 483
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 712 906</b>	<b>-2 380 013</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 239 901</b>	<b>13 042 356</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 293 000	9 293 000
Taxeringsvärde mark	6 428 000	6 428 000
	<b>15 721 000</b>	<b>15 721 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	14 800 000	14 800 000
Lokaler	921 000	921 000
	<b>15 721 000</b>	<b>15 721 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 487 655
	<b>0</b>	<b>2 487 655</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	15 834	14 477
Kabel-Tv	11 145	10 525
	<b>26 979</b>	<b>25 002</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 718 488	210 000	0	6 508 488
Upplåtelseavgifter	3 587 328	1 308 000	0	2 279 328
Fond för yttre underhåll enligt not 7	210 265	47 163	0	163 102
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 516 081</b>	<b>1 565 163</b>	<b>0</b>	<b>8 950 918</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 302 070	-47 163	-409 857	-1 845 051
Årets resultat	-536 879	-536 879	409 857	-409 857
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 838 949</b>	<b>-584 042</b>	<b>0</b>	<b>-2 254 907</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 677 132</b>	<b>981 121</b>	<b>0</b>	<b>6 696 011</b>

2008

2007

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>163 102</b>	<b>115 939</b>
Reservering enligt stadgar	47 163	47 163
<b>Vid årets slut</b>	<b>210 265</b>	<b>163 102</b>

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordbanken Hypotek	5,94 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordbanken Hypotek	5,84 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordbanken Hypotek	6,04 %	1 686 250	1 743 250	Rörligt
Nordbanken Hypotek	5,37 %	1 300 000	1 300 000	Rörligt
Nordbanken Hypotek	5,78 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordbanken Hypotek	5,41 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordbanken Hypotek	5,84 %	1 000 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 729 250</b>	<b>8 786 250</b>	


**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	-57 000	-57 000
	<b>9 672 250</b>	<b>8 729 250</b>

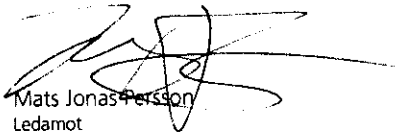
**Not 9  
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Värme	23 614	25 337
Uppl kostnad Extern revisor	16 500	20 100
Upplupna arvoden	4 996	6 000
Upplupna räntekostnader	108 332	69 150
Upplupna kostnader ei	3 377	0
	<b>156 819</b>	<b>120 587</b>

Solna den 15/5 2009

  
Jenny Ann Lindvere  
Ledamot


  
Sven Wolf Ostner  
Ledamot

  
Mats Jonas Persson  
Ledamot


  
Linda Sofie Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2009

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers**

  
Bengt Sterner  
~~Revisor~~ revisor  
GODKÄND

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Org nr 769613-7590


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2009

  
Bengt Sterner  
Godkänd revisor