

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

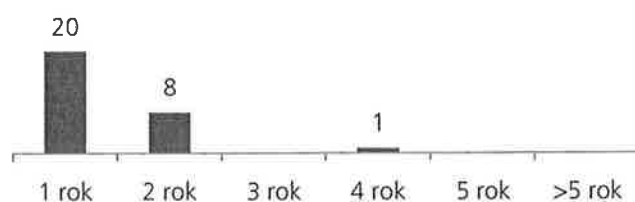
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



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
Markis blomsteraffär	2009 - 2009	
Renovering av torkrum	2008 - 2008	
Entrédörr byte	2008 - 2008	
Postboxar	2008 - 2008	
Renovering av balkonger	2008 - 2008	
Hissrenovering	2007 - 2007	Befintlig hiss renoverades
Sotning	2007 - 2007	
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2007 - 2008	
Renovering av blomsteraffär	2007 - 2007	Sanering av golv, målning, ny dragning av el
Omputsning av fasad	2007 - 2007	
Tilläggsisolering fasad	2007 - 2007	
Renovering tak	2007 - 2007	
Målning av fönster	2007 - 2007	
Renovering av piskbalkong	2005 - 2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Låsbyte i lokalen	2005 - 2005	
Ny stenmur längs uppfart	2004 - 2004	
Nytt cykelställ utomhus	2004 - 2004	
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.
Ommålning cykelrum/soprum	2004 - 2004	I samband med detta togs tidigare grovsoprum bort och ny belysning installerades
Ny parkeringsplats	2004 - 2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Radonmätning	2004 - 2005	
Fasadreparationer	2004 - 2004	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004 - 2004	
Elstambyte	2002 - 2002	
Rörstambyte	2000 - 2000	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Revisor

Bengt Sterner Ordinarie Extern Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Anna Holmén Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har sålt hela råvinden till en av de boende på plan 5, köpeskillingen uppgick till 900 000kr.

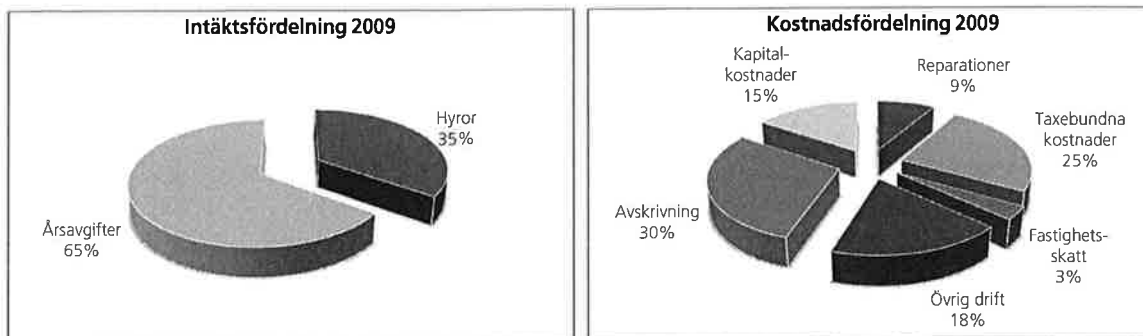
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Renovering av hyresrätt som ska säljas under våren 2010.

Den nyupplåtna vindsytan har ändrat föreningen totala boyta och andelstalen kommer därför att räknas om under 2010. Iordningställande av vinde har påbörjats av ägare under 2010.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 824 kr
Årsavgifter	481 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	75 kr
Taxebundna kostnader	220 kr
Fastighetsskatt	30 kr
Övrig drift	162 kr
Avskrivningar	261 kr
Kapitalkostnader	136 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1386 kvm bostäder och 127 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	481	444	358	358
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 041	7 020	6 339	4 937
Elkostnad/kvm totalyta	25	26	22	22
Värme kostnad/kvm totalyta	143	132	137	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	24	25	25

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 842
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 838 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 163
summa fritt eget kapital	-3 192 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

55 949
-3 137 005

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 025 411	984 829
Övriga rörelseintäkter		4 840	5 100
		<u>1 030 251</u>	<u>989 929</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-47 372	-43 567
Reparationer		-57 782	-91 458
Periodiskt underhåll		-55 949	0
Taxebundna kostnader		-333 256	-305 589
Övriga driftskostnader		-76 248	-74 553
Fastighetsskatt		-46 098	-44 736
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-116 529	-117 172
Personalkostnader		-4 996	-3 992
Avskrivningar		-395 259	-332 893
		<u>-1 133 489</u>	<u>-1 013 960</u>
RÖRELSERESULTAT		-103 238	-24 031
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 334	7 624
Räntekostnader		-206 152	-518 703
		<u>-202 818</u>	<u>-511 079</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 056	-535 110
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-786	-1 769
		<u>-786</u>	<u>-1 769</u>
ÅRETS RESULTAT		-306 842	-536 879

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	15 899 642	16 239 901
	<u>15 899 642</u>	<u>16 239 901</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 902 442	16 242 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 931
Övriga fordringar	22	34 824
Förutbetalda kostnader Not 4	42 760	26 979
	<u>42 782</u>	<u>72 734</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 124	1 124
SBC klientmedel i SHB	941 145	1 461 872
	<u>942 269</u>	<u>1 462 996</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	985 051	1 535 730
SUMMA TILLGÅNGAR	16 887 493	17 778 431

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 718 488	6 718 488
Upplåtelseavgifter		4 487 328	3 587 328
Fond för yttre underhåll	Not 6	257 428	210 265
		<u>11 463 244</u>	<u>10 516 081</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 886 112	-2 302 070
Årets resultat		-306 842	-536 879
		<u>-3 192 954</u>	<u>-2 838 949</u>
SUMMA EGET KAPITAL		8 270 290	7 677 132
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	8 315 250	9 672 250
		<u>8 315 250</u>	<u>9 672 250</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	57 000	57 000
Leverantörsskulder		23 842	41 174
Skatteskulder		46 884	99 719
Övriga kortfristiga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader	Not 8	78 042	156 819
Förutbetalda avgifter och hyror		64 532	42 684
		<u>301 953</u>	<u>429 049</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 887 493	17 778 431
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttaga 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. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%, 20%, 25%
Tvättstuga	10%	10%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	10%	10%, 20%
Kodlås	10%	10%
Markanläggning	5%	5%
Kabel TV	Fullt avskriven	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	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	666 792	615 449
Hysesintäkter	358 619	369 380
	1 025 411	984 829

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	24 016	17 325
Städning enligt beställning	0	3 275
Mattvätt/Hyrmattor	10 531	9 462
Hissbesiktning	1 169	4 050
Myndighetstillsyn	0	778
Gemensamma utrymmen	1 946	0
Gård	1 423	0
Serviceavtal	7 721	7 567
Förbrukningsmateriel	566	1 110
	47 372	43 567

	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 564	0
Brf Lägenheter	19 059	0
Tvättstuga	6 383	5 315
Källare	4 234	0
Entré/trapphus	0	12 600
Lås	0	750
VVS	1 763	0
Ventilation	0	2 821
Elinstallationer	713	0
Hiss	15 066	58 972
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 150
Övrigt	0	7 850
	57 782	91 458
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	16 209	0
Mark/gård/utemiljö	39 740	0
	55 949	0
Taxebundna kostnader		
El	37 149	39 485
Värme	215 657	199 483
Vatten	48 951	36 966
Sophämtning/renhållning	31 499	27 674
Grovsopor	0	1 981
	333 256	305 589
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 668	32 453
Kabel-TV	44 580	42 100
	76 248	74 553
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 098	44 736
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	-200	-200
Revisionsarvode extern revisor	11 250	12 650
Föreningskostnader	0	157
Förvaltningsarvode	78 096	68 750
Förvaltningsarvoden övriga	10 854	550
Administration	2 379	24 615
Konsultarvode	10 000	6 500
Medlemsavgift SBC ek för	4 150	4 150
	116 529	117 172
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	4 996	3 992
	4 996	3 992

	2009	2008
Avskrivningar		
Byggnad	286 551	222 967
Förbättringar	87 776	88 994
Markanläggning	20 932	20 932
	<u>395 259</u>	<u>332 893</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 133 489** **1 013 960**

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 952 807	15 422 369
Nyanskaffningar	55 000	3 530 438
Utgående anskaffningsvärde	<u>19 007 807</u>	<u>18 952 807</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 712 906	-2 380 013
Årets avskrivningar enligt plan	-395 259	-332 893
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 108 165</u>	<u>-2 712 906</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **15 899 642** **16 239 901**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 700 000 2 700 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 293 000	9 293 000
Taxeringsvärde mark	6 428 000	6 428 000
	<u>15 721 000</u>	<u>15 721 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	14 800 000	14 800 000
Lokaler	921 000	921 000
	<u>15 721 000</u>	<u>15 721 000</u>

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	15 871	15 834
Kabel-Tv	11 145	11 145
Förvaltningsarvode SBC	15 744	0
	<u>42 760</u>	<u>26 979</u>

**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	6 718 488	0	0	6 718 488
Upplåtelseavgifter	4 487 328	900 000	0	3 587 328
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	257 428	47 163	0	210 265
Summa bundet eget kapital	11 463 244	947 163	0	10 516 081
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 886 112	-47 163	-536 879	-2 302 070
Årets resultat	-306 842	-306 842	536 879	-536 879
Summa ansamlad förlust	-3 192 954	-354 005	0	-2 838 949
Summa eget kapital	8 270 290	593 158	0	7 677 132

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	210 265	163 102
Reservering enligt stadgar	47 163	47 163
Vid årets slut	257 428	210 265

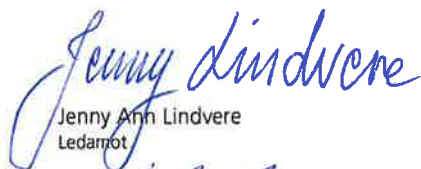
**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 629 250	1 686 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,705 %	0	1 300 000	Löst under året
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,705 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 372 250	9 729 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000	
		8 315 250	9 672 250	

**Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
El	2 769	3 377
Värme	26 002	23 614
Extern revisor	14 000	16 500
Arvoden	4 996	4 996
Ränta	30 275	108 332
	78 042	156 819

Solna den 14/5 2010


Jenny Ann Lindvere
Ledamot


Sven Wolf Ostner
Ledamot


Linda Sofie Persson
Ledamot


Mats Jonas Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2010

Örnings PricewaterhouseCoopers


Bengt Stenel
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Apeln 1

Org nr 769603-5950

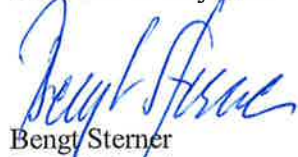
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Apeln 1 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningskyldig 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 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Kista den 17 maj 2010



Bengt Sterner
Godkänd revisor