

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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

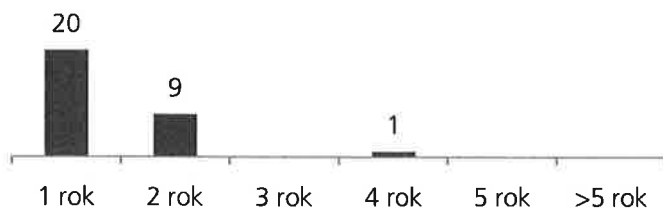
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1944.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 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
Markis blomsteraffär	2009	
Renovering av torkrum	2008	
Entrédörr byte	2008	
Postboxar	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Sotning	2007	
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2007 - 2008	
Renovering av blomsteraffär	2007	Sanering av golv, målning, ny dragning 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 cykelstall 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
Ny parkeringsplats	2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Radonmätning	2004 - 2005	
Fasadreparationer	2004	
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 10 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:

Sven Wolf Ostner	Ledamot
Elisabeth Cecilia Helena Säll	Ledamot
Jenny Ann Lindvere	Ledamot
Mats Jonas Persson	Ledamot
Jenny Bång	Ledamot

Anna Kristina Elisabeth Fredell      Suppleant

### **Revisor**

Bengt Sterner      Ordinarie Extern      Öhrlings PricewaterhouseCoopers

### **Valberedning**

Anna Holmén      Sammankallande

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under årets gång har vi i styrelsen jobbat aktivt för att göra förbättringar i föreningen.

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

I mitten av april fram till slutet av maj kommer ett byte av samtliga lägenhetsfönster samt balkongdörrar att ske.

Utseendet av huset kommer inte att förändras.

Vi planerar att göra en renovering av taket i större omfattning men tidpunkten är ej bestämd.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen anser ej att en hyreshöjning är nödvändig.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyrer	2 626 kr
Årsavgifter	491 kr
Ränta och utdelning	4 kr
Övriga intäkter	13 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	105 kr
Taxebundna kostnader	229 kr
Fastighets skatt	32 kr
Övrig drift	242 kr
Avskrivningar	263 kr
Kapitalkostnader	101 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1386 kvm bostäder och 127 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	481	444	358
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 999	6 041	7 020	6 339
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	26	22
Värmekostnad/kvm totalyta	152	143	132	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	32	24	25

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-429 874
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 137 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 410
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 619 289</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-3 619 289**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 014 410	1 025 411
Övriga rörelseintäkter		18 962	4 840
		<b>1 033 372</b>	<b>1 030 251</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-94 056	-47 372
Reparationer		-158 567	-57 782
Periodiskt underhåll		0	-55 949
Taxebundna kostnader		-345 776	-333 256
Övriga driftskostnader		-76 651	-76 248
Fastighetsskatt		-47 733	-46 098
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-193 307	-116 529
Personalkostnader		-1 499	-4 996
Avskrivningar		-398 022	-395 259
		<b>-1 315 611</b>	<b>-1 133 489</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-282 239</b>	<b>-103 238</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 455	3 334
Räntekostnader		-153 090	-206 152
		<b>-147 635</b>	<b>-202 818</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-429 874</b>	<b>-306 056</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-786
		<b>0</b>	<b>-786</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-429 874</b>	<b>-306 842</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	15 501 620	15 899 642
	<b>15 501 620</b>	<b>15 899 642</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 504 420</b>	<b>15 902 442</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	47 402	0
Övriga fordringar	2 466	22
Förutbetalda kostnader Not 4	11 724	42 760
	<b>61 592</b>	<b>42 782</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	13 315	1 124
SBC klientmedel i SHB	2 785 357	941 145
	<b>2 798 673</b>	<b>942 269</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 860 265</b>	<b>985 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 364 685</b>	<b>16 887 493</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 952 103	6 718 488
Upplåtelseavgifter		6 193 713	4 487 328
Fond för yttre underhåll	Not 6	253 889	257 428
		<u>13 399 705</u>	<u>11 463 244</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 189 415	-2 886 112
Årets resultat		-429 874	-306 842
		<u>-3 619 289</u>	<u>-3 192 954</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 780 417</b>	<b>8 270 290</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	8 258 250	8 315 250
		<u>8 258 250</u>	<u>8 315 250</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	57 000	57 000
Leverantörsskulder		42 387	23 842
Skatteskulder		47 733	46 884
Övriga kortfristiga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader	Not 8	89 838	78 042
Förutbetalda avgifter och hyror		57 407	64 532
		<u>326 018</u>	<u>301 953</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>18 364 685</b>	<b>16 887 493</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	9 772 000	9 772 000
<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.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	10%	10%
Kodlås	10%	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	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	680 918	666 792
Hysesintäkter	333 492	358 619
	<b>1 014 410</b>	<b>1 025 411</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	13 844	0
Städning entreprenad	24 456	24 016
Städning enligt beställning	8 240	0
Mattvätt/Hyrmattor	12 529	10 531
OVK Obl. Ventilationskontroll	14 375	0
Hissbesiktning	1 190	1 169
Myndighetstillsyn	16 200	0
Gemensamma utrymmen	0	1 946
Gård	0	1 423
Serviceavtal	0	7 721
Förbrukningsmateriel	3 222	566
	<b>94 056</b>	<b>47 372</b>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	94 038	10 564
Hyreslägenheter	1 558	0
Brf Lägenheter	0	19 059
Tvättstuga	13 402	6 383
Källare	0	4 234
Entré/trapphus	2 086	0
Lås	16 173	0
VVS	4 219	1 763
Elinstallationer	1 174	713
Hiss	5 397	15 066
Fönster	4 613	0
Mark/gård/utemiljö	3 407	0
Vattenskada	12 500	0
	<b>158 567</b>	<b>57 782</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	0	16 209
Mark/gård/utemiljö	0	39 740
	<b>0</b>	<b>55 949</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	36 556	37 149
Värme	229 767	215 657
Vatten	42 742	48 951
Sophämtning/renhållning	29 206	31 499
Grovsopor	7 505	0
	<b>345 776</b>	<b>333 256</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	31 741	31 668
Kabel-TV	44 910	44 580
	<b>76 651</b>	<b>76 248</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 733</b>	<b>46 098</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	0	-200
Revisionsarvode extern revisor	18 750	11 250
Förvaltningsarvode	63 240	78 096
Förvaltningsarvoden övriga	44 449	10 854
Administration	2 388	2 379
Konsultarvode	60 000	10 000
Medlemsavgift SBC ek för	4 480	4 150
	<b>193 307</b>	<b>116 529</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	1 499	4 996
	<b>1 499</b>	<b>4 996</b>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	286 551	286 551
Förbättringar	90 540	87 776
Markanläggning	20 932	20 932
	<u>398 022</u>	<u>395 259</u>
 <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	 <b>1 315 611</b>	 <b>1 133 489</b>
 <b>Not 3</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	19 007 807	18 952 807
Nyanskaffningar	0	55 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>19 007 807</u>	<u>19 007 807</u>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 108 165	-2 712 906
Årets avskrivningar enligt plan	-398 022	-395 259
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-3 506 187</u>	<u>-3 108 165</u>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	 <b>15 501 620</b>	 <b>15 899 642</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 366 000	9 293 000
Taxeringsvärde mark	7 104 000	6 428 000
	<u>17 470 000</u>	<u>15 721 000</u>
 <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	16 400 000	14 800 000
Lokaler	1 070 000	921 000
	<u>17 470 000</u>	<u>15 721 000</u>
 <b>Not 4</b>	 <b>2010-12-31</b>	 <b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	0	15 871
Kabel-Tv	11 724	11 145
Förvaltningsarvode SBC	0	15 744
	<u>11 724</u>	<u>42 760</u>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 952 103	233 615	0	6 718 488
Upplåtelseavgifter	6 193 713	1 706 385	0	4 487 328
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	253 889	52 410	-55 949	257 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 399 705</b>	<b>1 992 410</b>	<b>-55 949</b>	<b>11 463 244</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 189 415	-52 410	-250 893	-2 886 112
Årets resultat	-429 874	-429 874	306 842	-306 842
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 619 289</b>	<b>-482 284</b>	<b>55 949</b>	<b>-3 192 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 780 417</b>	<b>1 510 126</b>	<b>0</b>	<b>8 270 290</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	257 428	210 265
Reservering enligt stadgar	52 410	47 163
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 949	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>253 889</b>	<b>257 428</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 572 250	1 629 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,741 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 315 250</b>	<b>8 372 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-57 000</b>	<b>-57 000</b>	
		<b>8 258 250</b>	<b>8 315 250</b>	

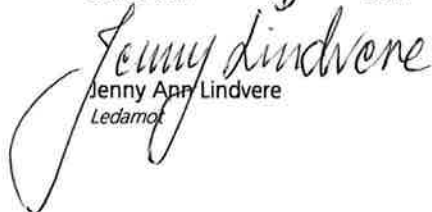
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 030 250 Kr.

**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
El	1 388	2 769
Värme	31 194	26 002
Extern revisor	16 500	14 000
Arvoden	6 495	4 996
Ränta	34 261	30 275
	<b>89 838</b>	<b>78 042</b>

Solna den 18/5 2011

  
Jenny Ann Lindvere  
Ledamot

  
Sven Wolf Ostner  
Ledamot

Mats Jonas Persson  
Ledamot

  
Elisabeth Cecilia Helena Säll  
Ledamot

  
Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Bengt Sterner  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Apeln 1

Org nr 769603-5950

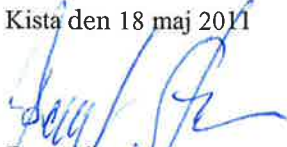
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Apeln 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 ersättningsskyldig 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 18 maj 2011



Bengt Sterner  
Godkänd revisor