

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

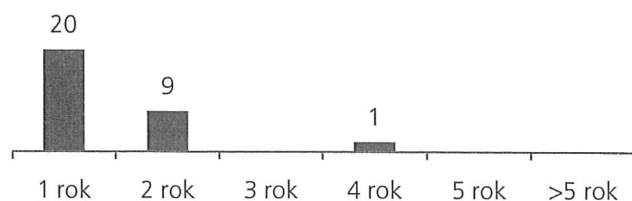
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 513 kvadratmeter, varav 1 386 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 127 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	127 kvm	3 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning samt filmning av stammar	2012	
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 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 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.
Ommålning cykelrum/soprum	2004	I samband med detta togs tidigare grovsoprum bort och ny belysning installerades
Fasadreparationer	2004	
Radonmätning	2004 - 2005	
Ny parkeringsplats	2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elin Carolina Stenberg	Ledamot
Carl Marcus Söderberg	Ledamot
Anna Terese Liljeblad	Ledamot
Elisabeth Cecilia Helena Säll	Ledamot
Nils Carl-Magnus Theorell	Ledamot

Lina Elisabeth Bladh	Suppleant
Jenny Ann Lindvere	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ann-Charlotte Lindström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Försäljning av lägenhet 1206.

Spolning samt filmning av stammar.

Höjning av avgifter med 10% samt hyror enligt hyresgästföreningens årliga höjning och 5% höjning av lokalhyra.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ytterligare en hyresrätt skall säljas.

Kvarvarande hyreslägenheters hyror höjs med 10%

Avgifterna kommer inte att höjas under 2013.

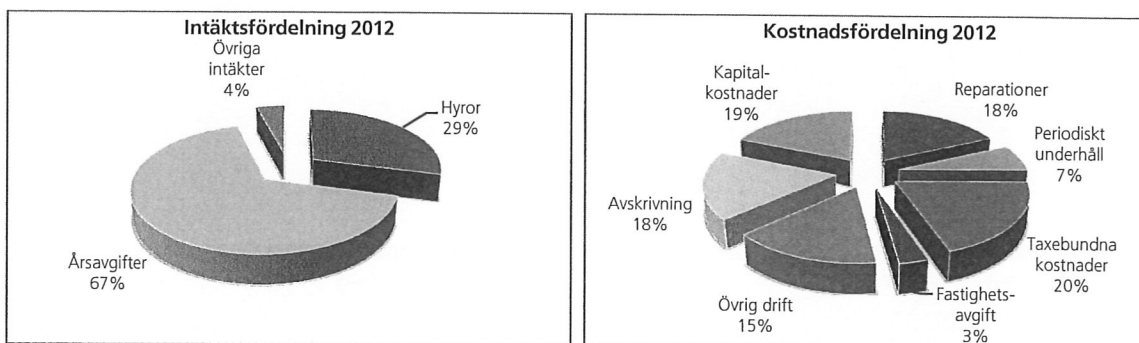
Vi har bytt utomhusgivaren för husets fjärrvärmecentral samt bytt ut delar i reglersystemet (reglercentral och ställdon för styrventil) i värmeväxlaren.

Kommande arbete: Plåten skall bytas ut på taket.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-07-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 386 kvm bostäder och 127 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	499	491	481
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 917	5 958	5 999	6 041
Elkostnad/kvm totalyta	23	23	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	148	137	152	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	23	28	32
Kapitalkostnader/kvm totalyta	206	201	101	136

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-542 226
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-4 029 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 410
ansamlad förlust	-4 623 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	113 750
att i ny räkning överförs	-4 510 221

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 051 699	1 024 384
Övriga rörelseintäkter		45 757	4 440
		<u>1 097 456</u>	<u>1 028 824</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-66 501	-106 663
Reparationer		-295 718	-134 914
Periodiskt underhåll		-113 750	0
Taxebundna kostnader		-324 905	-309 070
Övriga driftskostnader		-85 623	-83 353
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-50 285	-48 458
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-95 569	-127 169
Personalkostnader		-5 995	-4 495
Avskrivningar		-292 619	-276 837
		<u>-1 330 965</u>	<u>-1 090 959</u>
RÖRELSERESULTAT		-233 509	-62 135
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 305	5 104
Räntekostnader		-312 022	-303 891
		<u>-308 717</u>	<u>-298 787</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-542 226	-360 922
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	3 285
		<u>0</u>	<u>3 285</u>
ÅRETS RESULTAT		-542 226	-357 637

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	16 069 393	16 362 012
Pågående byggnation	Not 4	144 194	0
		<u>16 213 587</u>	<u>16 362 012</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 216 387	16 364 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	47 291
Övriga fordringar		48 544	654
Förutbetalda kostnader	Not 5	32 768	36 333
		<u>81 312</u>	<u>84 278</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		13 797	13 561
SBC klientmedel i SHB		2 803 210	1 537 674
		<u>2 817 006</u>	<u>1 551 235</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 898 319	1 635 513
SUMMA TILLGÅNGAR		19 114 706	18 000 325

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 218 755	6 952 103
Upplåtelseavgifter		7 601 191	6 193 713
Fond för yttre underhåll	Not 7	358 709	306 299
		15 178 655	13 452 115
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-4 081 745	-3 671 699
Årets resultat		-542 226	-357 637
		-4 623 971	-4 029 335
SUMMA EGET KAPITAL		10 554 684	9 422 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 144 250	8 201 250
		8 144 250	8 201 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	57 000	57 000
Leverantörsskulder		65 120	66 215
Skatteskulder		98 743	48 458
Övriga kortfristiga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader	Not 9	113 812	108 512
Förutbetalda avgifter och hyror		49 444	64 457
		415 772	376 295
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 114 706	18 000 325
Ställda säkerheter			
Uttagna 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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Elanläggning	5%, 10%	5%, 10%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Port/säkerhetsdörr	10%	10%
Kodlås	10%	10%
Fönster & balkongdörrar	3,3%	3,33%
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	734 165	691 008
Hyresintäkter	317 534	333 376
	1 051 699	1 024 384

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	13 000	17 125
Städning entreprenad	25 470	24 768
Mattvätt/Hyrmattor	13 318	12 560
Sotning	1 508	36 755
Hissbesiktning	1 260	1 945
Serviceavtal	11 945	13 510
	66 501	106 663

Reparationer		
Tvättstuga	0	7 714
Lås	650	0
VVS	9 207	24 778
Hiss	0	4 484
Fönster	7 707	0
Vattenskada	278 154	97 938
	295 718	134 914

Not 2 forts	2012	2011
Periodiskt underhåll		
VVS	113 750	0
	113 750	0
Taxebundna kostnader		
El	35 093	34 943
Värme	224 537	207 991
Vatten	31 342	34 342
Sophämtning/renhållning	33 933	31 794
	324 905	309 070
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 443	36 065
Kabel-TV	48 180	47 288
	85 623	83 353
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 285	48 458
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	2 700	0
Hysesförluster	202	0
Revisionsarvode extern revisor	17 750	13 500
Föreningskostnader	85	463
Förvaltningsarvode	67 846	64 974
Förvaltningsarvoden övriga	0	21 813
Administration	2 506	2 281
Konsultarvode	0	19 658
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	95 569	127 169
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 995	4 495
	5 995	4 495
Avskrivningar		
Byggnad	143 275	143 275
Förbättringar	128 412	112 630
Markanläggning	20 932	20 932
	292 619	276 837
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 330 965	1 090 959

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 145 036	19 007 807
Nyanskaffningar	0	1 137 229
Utgående anskaffningsvärde	20 145 036	20 145 036
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 783 025	-3 506 187
Årets avskrivningar enligt plan	-292 619	-276 837
Utgående avskrivning enligt plan	-4 075 643	-3 783 025
Planenligt restvärde vid årets slut	16 069 393	16 362 012
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 366 000	10 366 000
Taxeringsvärde mark	7 104 000	7 104 000
	17 470 000	17 470 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	1 070 000	1 070 000
	17 470 000	17 470 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	144 194	0
	144 194	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	19 287	18 722
Kabel-Tv	12 404	12 045
Serviceavtal hiss	1 077	5 566
	32 768	36 333

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	7 218 755	266 652	0	6 952 103
Upplåtelseavgifter	7 601 191	1 407 478	0	6 193 713
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	358 709	52 410	0	306 299
Summa bundet eget kapital	15 178 655	1 726 540	0	13 452 115
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-4 081 745	-52 410	-357 637	-3 671 699
Årets resultat	-542 226	-542 226	357 637	-357 637
Summa ansamlad förlust	-4 623 971	-594 636	0	-4 029 335
Summa eget kapital	10 554 684	1 131 904	0	9 422 780

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	306 299	253 889
Reservering enligt stadgar	52 410	52 410
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	358 709	306 299

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,660 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,660 %	1 871 500	1 871 500	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,660 %	1 458 250	1 515 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,670 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,660 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,660 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 201 250	8 258 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000	
		8 144 250	8 201 250	

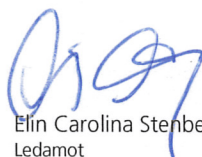
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 916 250 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 114	2 859
Värme	31 478	24 007
Extern revisor	16 500	15 000
Arvoden	5 995	5 995
Ränta	56 491	60 651
Sophämtning	234	0
	113 812	108 512

Solna den ^{21/5} 2013



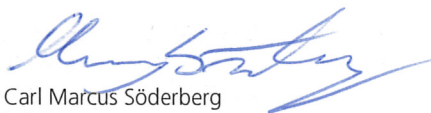
Anna Terese Liljebblad
Ledamot



Elin Carolina Stenberg
Ledamot



Elisabeth Cecilia Helena Säll
Ledamot



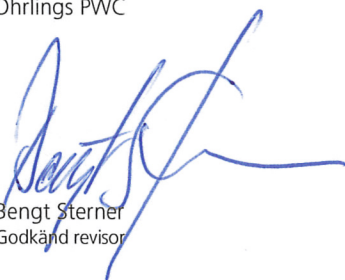
Carl Marcus Söderberg
Ledamot



Nils Carl-Magnus Theorell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{21/5} 2013

Öhrlings PWC



Bengt Sterner
Godkänd revisor

20 maj 2013
Göteborg

Härmed ger jag Helena Säll fullmakt att skriva under årsredovisningen år 2013 för Brf Apeln 1 för min räkning då jag är på affärsresa.

Med vänlig hälsning



Anna Liljeblad
8303237484

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2012.

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2012.

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 revisionssed 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.

Kista 2013-05-21

Bengt Sterner

Godkänd revisor