



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Apeln 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Inger Sonja Alexandra Antoni	Ordförande	
Amir Pasha Mottaghi	Sekreterare	
Erik Gustav Ekholm	Kassör	
Samuel Bruchfeld	Ledamot	
Bo Mikael Anders Sandberg	Ledamot	Avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Bengt Sterner	Ordinarie Extern	LR Revision & Rådgivning WESS AB
---------------	------------------	----------------------------------

##### Valberedning

Anna Holmén

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

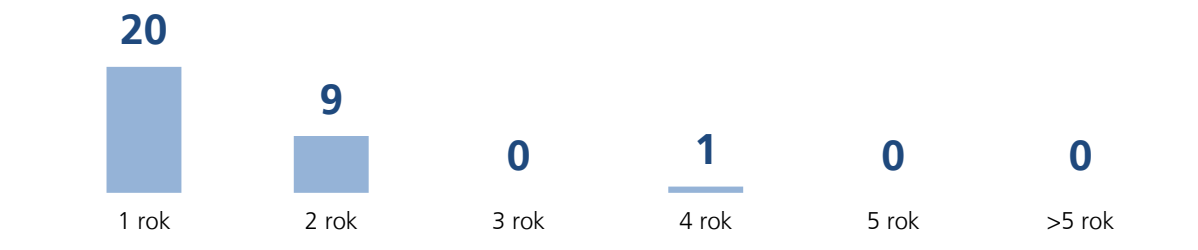
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m<sup>2</sup>, varav 1 536 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 127 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsteraffär	127 m <sup>2</sup>	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Cykelförråd	Gemensam cykelförråd
Torkrum	Gemensam torkrum
Mangelrum	Gemensam mangelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK och kontroll av röklucka	2018	
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
renovering av cykelförråd	2017	
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Ovk och kontroll av röklucka	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrummen	2016	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av undercentral	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Renovering av balkonger	2008	
Postboxar	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Entrédörr byte	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Renovering av blomsteraffär	2007	Sanering av golv, målning, ny dragning av el
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2007 - 2008	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Sotning	2007	
Målning av fönster	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Renovering tak	2007	
Renovering av piskbalkong	2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Låsbyte i lokalen	2005	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Ny parkeringsplats	2004	Av de fyra parkeringsplatserna gjordes fem
Radonmätning	2004 - 2005	
Fasadreparationer	2004	
Ommålning cykelrum/soprum	2004	I samband med detta togs tidigare grovsoprum bort och ny belysning installerades
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.
Nytt cykelställ utomhus	2004	
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av elen i vår lokal	2018	
Byte av tv-leverantör	2018	Sker i Augusti.
Byte av armaturer i källare	2018	
Byte av pump	2018	Byte av pump i källaren
Rensa och iordningställa baksidan	2019	Rensning av buskar och iordningställning av en uteplats på baksidan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

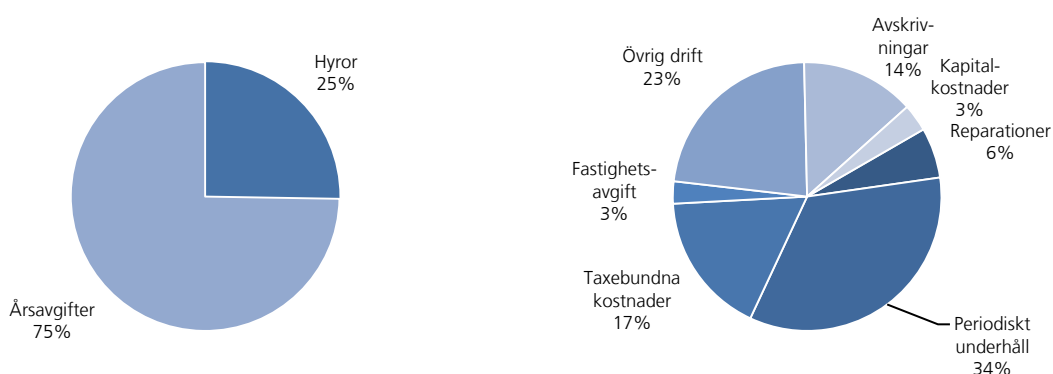
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Com hem

### Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 632 152</b>	<b>1 455 035</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 221 525	1 219 888
Finansiella intäkter	124	76
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 429
Ökning av kortfristiga skulder	549 420	0
	<b>1 771 068</b>	<b>1 263 393</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 547 419	850 829
Finansiella kostnader	61 864	56 003
Ökning av materiella anläggningstillgångar	140 238	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 260	0
Minskning av långfristiga skulder	78 000	42 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 694
	<b>1 833 781</b>	<b>1 086 276</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 569 439</b>	<b>1 632 152</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-62 713</b>	<b>177 117</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av fiber för samtliga lägenheter och lokal.

Byte till säkerhetsdörr för samtliga lägenheter.

Flytt av soprum till sopkärl.

Ommålning av cykelrum.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	631	631	658	614
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 309	1 288	1 506	897
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 092	4 146	4 351	4 392
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	21	21	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	126	117	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	44	100
Soliditet (%)	60	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-644	64	-163	-1 977
Nettoomsättning (tkr)	1 222	1 219	1 357	1 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m<sup>2</sup> bostäder och 127 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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	7 589 292	0	0	7 589 292
Upplåtelseavgifter	9 450 654	0	0	9 450 654
Fond för yttre underhåll	238 074	193 000	-147 926	193 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 278 020</b>	<b>193 000</b>	<b>-147 926</b>	<b>17 232 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 748 807	-193 000	212 284	-6 768 091
Årets resultat	-644 372	-644 372	-64 358	64 358
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 393 178</b>	<b>-837 372</b>	<b>147 926</b>	<b>-6 703 732</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 884 842</b>	<b>-644 372</b>	<b>0</b>	<b>10 529 214</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-644 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 555 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 393 178</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

238 074
<b>-7 155 104</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 221 525	1 219 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	401
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 221 525</b>	<b>1 219 888</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 381 180	-731 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 243	-114 519
Personalkostnader	Not 6	-4 995	-4 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 737	-248 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 804 156</b>	<b>-1 099 603</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-582 631</b>	<b>120 285</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 864	-56 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 740</b>	<b>-55 927</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-644 372</b>	<b>64 358</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-644 372</b>	<b>64 358</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 14 881 668	15 033 641
Maskiner och inventarier	Not 9 35 474	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 917 142</b>	<b>15 033 641</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 919 942</b>	<b>15 036 441</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	8 364	785
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 631 443	1 694 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 639 807</b>	<b>1 695 136</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	13 038	14 162
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 038</b>	<b>14 162</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 652 845</b>	<b>1 709 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 572 787</b>	<b>16 745 739</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 039 946	17 039 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	238 074	193 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 278 020</b>	<b>17 232 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 748 807	-6 768 091
Årets resultat		-644 372	64 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 393 178</b>	<b>-6 703 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 884 842</b>	<b>10 529 214</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 831 500	5 930 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 831 500</b>	<b>5 930 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	78 000	57 000
Leverantörsskulder		535 307	40 587
Skatteskulder		97 707	48 172
Övriga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 779	108 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>856 445</b>	<b>286 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 572 787</b>	<b>16 745 739</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Bredband	20 år	0
Tvättmaskiner	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	911 398	911 398
Hyor bostäder	112 460	111 017
Hyor lokaler	174 153	171 061
Hyor parkering	21 500	24 000
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Öresutjämning	-26	-28
	<b>1 221 525</b>	<b>1 219 488</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	0	401
	<b>0</b>	<b>401</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	27 774	27 408
	Mattvätt/Hyrmattor	18 109	17 893
	Sotning	0	15 528
	Hissbesiktning	1 945	4 354
	Sophantering	90 525	0
	Gård	766	1 341
	Serviceavtal	12 483	13 443
	Förbrukningsmateriel	32	971
	Teleport/hissanläggning	7 052	0
		<b>158 686</b>	<b>80 938</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	35 075	0
	Hyreslägenheter	0	22 584
	Tvättstuga	0	10 284
	Entré/trapphus	9 120	1 118
	Lås	5 939	0
	VVS	3 283	2 583
	Värmeanläggning/undercentral	1 938	0
	Ventilation	42 000	0
	Hiss	7 423	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 213
	Vattenskada	8 625	16 208
		<b>113 403</b>	<b>53 990</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	25 425
	Gemensamma utrymmen	42 500	0
	Entré/trapphus	476 011	0
	Värmeanläggning	0	78 713
	Elinstallationer	0	24 413
	Bredband	107 081	0
	Hiss	0	19 375
	Fasad	13 500	0
		<b>639 092</b>	<b>147 926</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 810	35 467
	Värme	216 529	209 799
	Vatten	30 539	29 837
	Sophämtning/renhållning	33 360	25 093
	Grovsopor	0	4 295
		<b>320 238</b>	<b>304 491</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 539	43 537
	Kabel-TV	53 687	52 761
		<b>100 226</b>	<b>96 298</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>49 535</b>	<b>48 172</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 381 180</b>	<b>731 815</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	763	763
	Juridiska åtgärder	37 000	0
	Inkassering avgift/hyra	4 675	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	437	0
	Styrelseomkostnader	5 901	5 322
	Fritids- och trivselkostnader	2 269	2 138
	Förvaltningsarvode	83 804	76 409
	Administration	2 145	2 443
	Korttidsinventarier	3 290	0
	Konsultarvode	0	3 084
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		<b>161 243</b>	<b>114 519</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	4 995	4 496
		<b>4 995</b>	<b>4 496</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	84 566	84 566
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	7 964	0
		<b>256 737</b>	<b>248 774</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 145 036	20 145 036
	Nyanskaffningar	96 800	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 241 836</b>	<b>20 145 036</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 111 395	-4 862 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 774	-248 774
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 360 169</b>	<b>-5 111 395</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 881 668</b>	<b>15 033 641</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 776 000	14 776 000
	Taxeringsvärde mark	13 364 000	13 364 000
		<b>28 140 000</b>	<b>28 140 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
	Lokaler	1 140 000	1 140 000
		<b>28 140 000</b>	<b>28 140 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	43 438	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 438</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 964	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 964</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>35 474</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

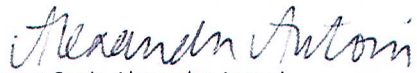
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Skattekonto	48 172	0		
	Klientmedel hos SBC	1 556 401	1 617 990		
	Inkasso	0	2 018		
	Fordringar	26 870	74 343		
		<b>1 631 443</b>	<b>1 694 351</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Vid årets början	193 000	123 000		
	Reservering enligt stadgar	193 000	193 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 926	-123 000		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>238 074</b>	<b>193 000</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,000 %	2 901 125	2 958 125	2019-04-17
	Nordea	0,850 %	3 008 375	3 029 375	2019-04-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 909 500</b>	<b>5 987 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-78 000	-57 000	
			<b>5 831 500</b>	<b>5 930 500</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 519 500 kr.				
<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000		
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Arvoden	4 497	4 497		
	Ränta	8 994	7 579		
	Avgifter och hyror	100 288	96 537		
		<b>113 779</b>	<b>108 613</b>		
<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>				
	OVK och kontroll av röklucka.				

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 3/5 2018




Inger Sonja Alexandra Antoni  
Ordförande



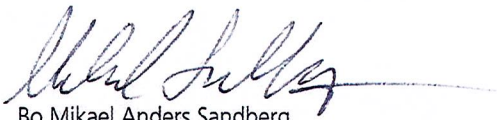
Amir Pasha Mottaghi  
Sekreterare



Erik Gustav Ekholm  
Kassör

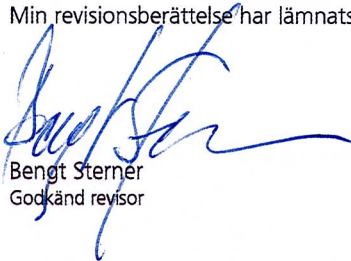


Samuel Bruchfeld  
Ledamot



Bo Mikael Anders Sandberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Bengt Sterner  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 1  
Org.nr. 769603-5950

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2017.

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apeln 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundbyberg den 4 maj 2018



Bengt Sterner

Godkänd revisor