

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Apeln 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 Mottaghi	Sekreterare	
Erik Gustav Ekholm	Kassör	
Bo Mikael Anders Sandberg	Ledamot	
Nils Carl-Magnus Theorell	Ledamot	Avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Anna Holmén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-15. Extra stämma med anledning av att rösta om att byta samtliga ytterdörrar för husets lägenheter.

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

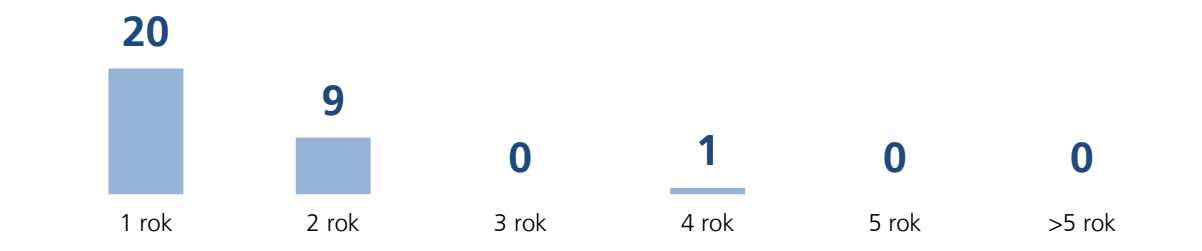
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m², varav 1 536 m² utgör lägenhetsyta och 127 m² 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 ²	3 år

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
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Ovk och kontroll av röklucka	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrymmen	2016	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av undercentral	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Postboxar	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Entrédörr byte	2008	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Renovering av blomsteraffär	2007	Sanering av golv, målning, ny dragning av el
Omputsning av fasad	2007	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2007 - 2008	
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Sotning	2007	
Målning av fönster	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 cykelförråd	2017	
Byte av armaturer i källare	2017	
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

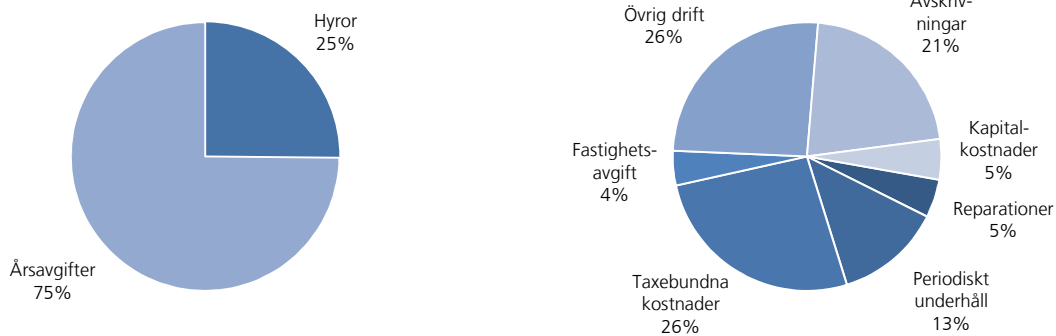
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 455 034	1 493 749
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 219 888	1 357 828
Finansiella intäkter	76	344
Minskning kortfristiga fordringar	43 429	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 838
	1 263 393	1 410 010
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	850 829	1 199 076
Finansiella kostnader	56 003	73 064
Ökning av kortfristiga fordringar	0	119 585
Minskning av långfristiga skulder	42 750	57 000
Minskning av kortfristiga skulder	136 694	0
	1 086 276	1 448 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 632 151	1 455 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	177 117	-38 715

*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 1 268 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

Sotning av skorstenarna samt OVK och besiktning av röklucka har gjorts.

En av tvättmaskinerna i tvättstugan är utbytt.

Hysesrätterna har fått nya elpisar.

Nödtelefon har installerats i hissen.

Armaturer är bytta i allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	658	614	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 288	1 506	897	909
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 146	4 351	4 392	4 433
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	126	117	95	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	44	100	161
Soliditet (%)	63	62	62	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-163	-1 977	-171
Nettoomsättning (tkr)	1 219	1 357	1 117	1 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 127 m² lokaler.

Förändringar 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	7 589 292	0	0	7 589 292
Upplåtelseavgifter	9 450 654	0	0	9 450 654
Fond för yttre underhåll	193 000	193 000	-123 000	123 000
S:a bundet eget kapital	17 232 946	193 000	-123 000	17 162 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 768 091	-193 000	-39 741	-6 535 350
Årets resultat	64 358	64 358	162 741	-162 741
S:a ansamlad förlust	-6 703 732	-128 642	123 000	-6 698 091
S:a eget kapital	10 529 214	64 358	0	10 464 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 575 091
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
summa balanserat resultat	-6 703 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 926
att i ny räkning överförs	-6 555 807

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 219 488	1 357 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	401	380
Summa rörelseintäkter		1 219 888	1 357 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-731 815	-1 075 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 519	-119 219
Personalkostnader	Not 6	-4 496	-3 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 774	-248 774
Summa rörelsekostnader		-1 099 603	-1 447 849
RÖRELSERESULTAT		120 285	-90 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 003	-73 064
Summa finansiella poster		-55 927	-72 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 358	-162 741
ÅRETS RESULTAT		64 358	-162 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	15 033 641	15 282 415
Summa materiella anläggningstillgångar	15 033 641	15 282 415
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 036 441	15 285 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	785	785
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 694 351	1 560 663
Summa kortfristiga fordringar	1 695 136	1 561 448
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	14 162	14 162
Summa kassa och bank	14 162	14 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 709 298	1 575 610
SUMMA TILLGÅNGAR	16 745 739	16 860 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 039 946	17 039 946
Fond för yttre underhåll	Not 11	193 000	123 000
Summa bundet eget kapital		17 232 946	17 162 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 768 091	-6 535 350
Årets resultat		64 358	-162 741
Summa fritt eget kapital		-6 703 732	-6 698 091
SUMMA EGET KAPITAL		10 529 214	10 464 856
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 930 500	5 973 250
Summa långfristiga skulder		5 930 500	5 973 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	57 000	57 000
Leverantörsskulder		40 587	131 869
Skatteskulder		48 172	92 940
Övriga skulder		31 653	31 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	108 613	109 257
Summa kortfristiga skulder		286 025	422 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 745 739	16 860 825

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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.

Avskrivningar	2016	2015
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	911 398	911 398
Hyror bostäder	111 017	107 958
Hyror lokaler	171 061	309 066
Hyror parkering	24 000	27 000
Kabel-TV intäkter	2 040	2 040
Öresutjämning	-28	-14
	1 219 488	1 357 448

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	401	380
	401	380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	14 000
	Städning entreprenad	27 408	25 963
	Mattvätt/Hyrmattor	17 893	17 270
	Sotning	15 528	3 148
	Hissbesiktning	4 354	4 244
	Gemensamma utrymmen	0	7 381
	Gård	1 341	1 132
	Serviceavtal	13 443	13 303
	Förbrukningsmateriel	971	1 034
	Störningsjour och larm	0	5 475
	Brandskydd	0	32 763
		80 938	125 713
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 315
	Hyreslägenheter	22 584	0
	Tvättstuga	10 284	9 644
	Entré/trapphus	1 118	0
	Installationer	0	17 500
	VVS	2 583	13 896
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 628
	Hiss	0	4 128
	Skador/klotter/skadegörelse	1 213	0
	Vattenskada	16 208	0
		53 990	59 111
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	25 425	0
	VVS	0	172 121
	Värmeanläggning	78 713	285 000
	Elinstallationer	24 413	0
	Hiss	19 375	0
		147 926	457 121
	Taxebundna kostnader		
	El	35 467	34 671
	Värme	209 799	194 487
	Vatten	29 837	26 885
	Sophämtning/renhållning	25 093	27 971
	Grovsopor	4 295	9 076
		304 491	293 090
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 537	42 372
	Kabel-TV	52 761	51 609
		96 298	93 981
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 172	46 847
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	731 815	1 075 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	763	523
	Inkassering avgift/hyra	3 400	2 650
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	0	1 859
	Styrelseomkostnader	5 322	7 890
	Fritids- och trivselkostnader	2 138	3 622
	Förvaltningsarvode	76 409	73 416
	Administration	2 443	1 587
	Konsultarvode	3 084	6 713
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		114 519	119 219
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 496	3 994
		4 496	3 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	84 566	84 566
	Markanläggning	20 932	20 932
		248 774	248 774
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 145 036	20 145 036
	Utgående anskaffningsvärde	20 145 036	20 145 036
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 862 622	-4 613 848
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 774	-248 774
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 111 395	-4 862 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 033 641	15 282 415
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 776 000	13 376 000
	Taxeringsvärde mark	13 364 000	14 104 000
		28 140 000	27 480 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	26 400 000
	Lokaler	1 140 000	1 080 000
		28 140 000	27 480 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	0	832	
	Klientmedel hos SBC	1 617 990	1 440 873	
	Inkasso	2 018	0	
	Fordringar	74 343	118 958	
		1 694 351	1 560 663	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	123 000	409 839	
	Reservering enligt stadgar	193 000	123 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-123 000	-409 839	
	Vid årets slut	193 000	123 000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea	1,000 %	2 958 125	3 000 875
	Nordea	0,900 %	3 029 375	3 029 375
	Summa skulder till kreditinstitut		5 987 500	6 030 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-57 000
			5 930 500	5 973 250
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 702 500 kr.			
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31	
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000	
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Sopskåp för hushållsopor har uppförts utanför fastigheten.
 Nya termostater till elementen i lägenheterna är insatta.
 Fiber ska installeras i slutet av hösten 2017.
 Ytterdörrarna till lägenheterna ska bytas till nya säkerhetsdörrar.
 Armaturer ska bytas i källaren.
 Renovering av cykelrummet.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	4 497	4 497
	Ränta	7 579	7 111
	Förutbetalda avgifter & hyror	96 537	97 649
		108 613	109 257

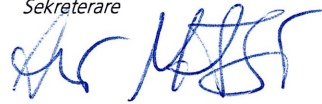
Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19 / 4 2017

Inger Sonja Alexandra Antoni
Ordförande



Amir Mottaghi
Sekreterare



Erik Gustav Ekholm
Kassör



Bo Mikael Anders Sandberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Bengt Sterner
Extern revisör
Godkänd revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Apeln 1 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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 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 BRF Apeln 1 för år 2016 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 "Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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:

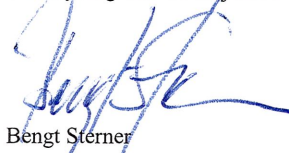
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 11 maj 2017



Bengt Sterner
Godkänd revisor