





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 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 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

#### Styrelsen

Elin Stenberg	Vice ordförande
Sarah Cecilia Matilda Edstroem	Ledamot
Erik Gustav Ekholm	Ledamot
Anna Margareta Holmén	Ledamot
Maj Emma Astrid Palmgren	Ledamot
Inger Sonja Alexandra Antoni	Suppleant
Carl Fredrik Wolffelt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Nyman	Ordinarie Extern	LR Revision
--------------	------------------	-------------

### Valberedning

Samuel Bruchfeld

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

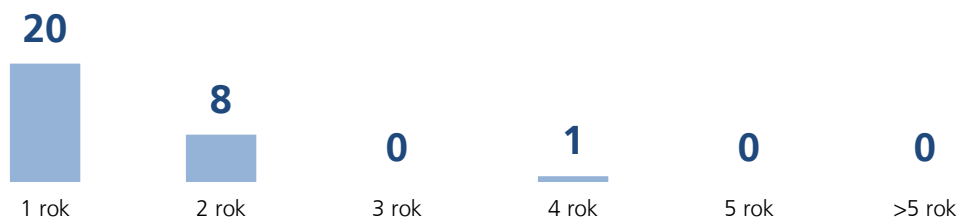
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

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 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nyvå	127 m <sup>2</sup>	Dec 2023

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 av Riksbyggen och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2019	görs vart 5-7 år
Radonmätning	2019 - 2020	
OVK och kontroll av röklucka	2018	
Byte av armaturer i källare	2018	
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	installation av säkerhetsdörrar
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
renovering av cykelförråd	2017	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Undercentralrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrummen	2016	
Byte av undercentral	2015	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Postboxar	2008	
Entrédörr byte	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Renovering av piskbalkong	2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
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.
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Stambyte i källaren	2020	
Byte av tvättmaskin	2021	
Målning av små källarfönster och dörrar	2021	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

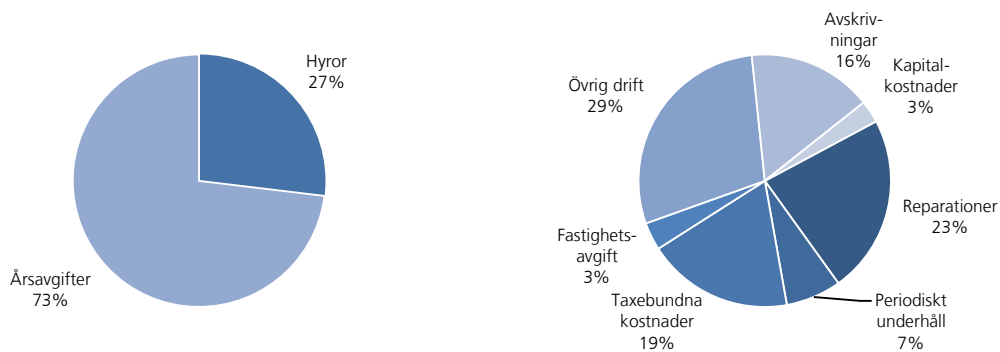
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Com hem
Tvättstuga	Söderkyl
Städning	Adena städ
Teknisk förvaltning	Josef Ingrosso

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 471 104</b>	<b>1 569 439</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 272 100	1 267 380
Finansiella intäkter	72	176
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 080
Medlemsinsatser	2 310 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	36 445	0
	<b>3 618 617</b>	<b>1 300 636</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 313 984	940 979
Finansiella kostnader	47 186	47 845
Ökning av kortfristiga fordringar	2 237	0
Minskning av långfristiga skulder	42 500	78 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	332 148
	<b>1 405 907</b>	<b>1 398 971</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 683 814</b>	<b>1 471 104</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 212 710</b>	<b>-98 335</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 1 377 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

Vi har fått en ny hyresgäst,(Råsunda UB AB), som kommer öppna upp en sushirestaurang i vår lokal. De planerar att öppna under våren 2020.

Vi har anlitat en teknisk förvaltare för att stödja styrelsen i arbetet med vattenläckan, hantering av vindsrenovering och uppföljning av renovering i vår lokal med nya hyresgäster.

Då oförutsedda händelser, som bland annat en vattenläcka, har lett till stora kostnader detta år har styrelsen röstat för en paus av styrelsens arvode.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	631	631	631
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 420	1 441	1 309	1 288
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 009	4 038	4 092	4 146
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	24	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	125	130	130	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	17	18	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	29	37	34
Soliditet (%)	65	61	60	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-348	16	-644	64
Nettoomsättning (tkr)	1 272	1 255	1 222	1 219

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	7 801 758	212 466	0	7 589 292
Upplåtelseavgifter	11 548 188	2 097 534	0	9 450 654
Fond för yttre underhåll	309 463	116 478	0	192 985
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 659 409</b>	<b>2 426 478</b>	<b>0</b>	<b>17 232 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 448 539	-116 478	16 028	-7 348 089
Årets resultat	-348 064	-348 064	-16 028	16 028
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 796 603</b>	<b>-464 542</b>	<b>0</b>	<b>-7 332 061</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 862 806</b>	<b>1 961 936</b>	<b>0</b>	<b>9 900 870</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-348 064
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 332 061
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 478
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 796 603</b>

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

114 471
<b>-7 682 132</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 272 100	1 255 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 272 100</b>	<b>1 267 380</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 434	-614 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 549	-240 886
Personalkostnader	Not 6	0	-85 803
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-259 066	-262 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 050</b>	<b>-1 203 683</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-300 951</b>	<b>63 697</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 186	-47 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 114</b>	<b>-47 669</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-348 064</b>	<b>16 028</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-348 064</b>	<b>16 028</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 14 377 272	14 627 651
Inventarier	Not 9 18 099	26 787
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 395 371</b>	<b>14 654 437</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>14 398 171</b>	<b>14 657 237</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	797	837
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 722 542	1 507 555
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 723 339</b>	<b>1 508 392</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	13 038	13 038
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 038</b>	<b>13 038</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 736 377</b>	<b>1 521 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 134 548</b>	<b>16 178 668</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 349 946	17 039 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	309 463	192 985
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 659 409</b>	<b>17 232 931</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 448 539	-7 348 089
Årets resultat		-348 064	16 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 796 603</b>	<b>-7 332 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 862 806</b>	<b>9 900 870</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 789 000	5 746 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 789 000</b>	<b>5 746 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	85 000
Leverantörsskulder		84 778	58 886
Skatteskulder		108 366	99 708
Övriga skulder		138 958	120 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	150 640	167 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>482 742</b>	<b>531 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 134 548</b>	<b>16 178 668</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	928 871	911 398
	Hyror bostäder	63 599	112 460
	Hyror lokaler	247 277	203 013
	Hyror parkering	31 400	26 500
	Kabel-TV intäkter	975	2 040
	Öresutjämning	-22	-31
		<b>1 272 100</b>	<b>1 255 380</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga intäkter	0	12 000
		<b>0</b>	<b>12 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 500	0
	Städning entreprenad	28 977	28 380
	Mattvätt/Hyrmattor	20 683	19 136
	Hissbesiktning	4 500	1 771
	Myndighetstillsyn	4 130	0
	Gemensamma utrymmen	0	743
	Gård	1 195	2 518
	Serviceavtal	1 938	16 355
	Förbrukningsmateriel	1 534	1 140
	Teleport/hissanläggning	7 383	1 838
		<b>77 840</b>	<b>71 880</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	17 977	3 228
	Lås	1 610	803
	VVS	45 285	1 938
	Elinstallationer	3 531	13 452
	Bredband	0	5 149
	Hiss	5 880	5 032
	Skador/klotter/skadegörelse	104 750	0
	Vattenskada	191 143	0
		<b>370 176</b>	<b>29 602</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	5 743	12 500
	VVS	43 750	0
	Elinstallationer	64 978	0
		<b>114 471</b>	<b>12 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 911	45 568
	Värme	208 665	216 775
	Vatten	21 357	27 954
	Sophämtning/renhållning	20 543	28 363
	Grovsopor	4 686	3 500
		<b>304 162</b>	<b>322 160</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 541	49 169
	Kabel-TV	16 071	31 825
	Bredband	46 980	46 980
		<b>113 592</b>	<b>127 974</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>58 193</b>	<b>50 173</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 038 434</b>	<b>614 290</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	801	783
	Juridiska åtgärder	6 875	56 250
	Inkassering avgift/hyra	5 525	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	2 601	437
	Styrelseomkostnader	538	1 510
	Fritids- och trivselkostnader	389	3 158
	Förvaltningsarvode	84 024	81 464
	Administration	6 808	2 010
	Konsultarvode	151 738	71 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 800
		<b>275 549</b>	<b>240 886</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	60 796
	Sociala kostnader	0	25 007
		<b>0</b>	<b>85 803</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	86 172	89 810
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	8 688	8 688
		<b>259 066</b>	<b>262 705</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 241 836	20 241 836
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 241 836</b>	<b>20 241 836</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 614 186	-5 360 169
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 379	-254 017
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 864 564</b>	<b>-5 614 186</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 377 272</b>	<b>14 627 651</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 879 000	14 776 000
	Taxeringsvärde mark	21 947 000	13 364 000
		<b>38 826 000</b>	<b>28 140 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 000 000	27 000 000
	Lokaler	1 826 000	1 140 000
		<b>38 826 000</b>	<b>28 140 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 438	43 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 438</b>	<b>43 438</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 651	-7 964
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 688	-8 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 339</b>	<b>-16 652</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 099</b>	<b>26 786</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	50 062	49 489
	Klientmedel hos SBC	3 670 776	1 458 066
	Fordringar kreditfakturor	1 704	0
		<b>3 722 542</b>	<b>1 507 555</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	192 985	238 074
	Reservering enligt stadgar	116 478	192 985
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-238 074
	<b>Vid årets slut</b>	<b>309 463</b>	<b>192 985</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,720 %	2 815 625	2 844 125	2020-04-17
	Nordea	0,720 %	2 973 375	2 987 375	2020-04-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 789 000</b>	<b>5 831 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-85 000	
			<b>5 789 000</b>	<b>5 746 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 789 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	31 204	31 204
	Sociala avgifter	14 296	14 296
	Ränta	8 800	8 871
	Avgifter och hyror	96 340	113 125
		<b>150 640</b>	<b>167 496</b>

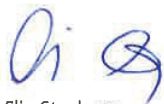
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi planerar att byta ytterbelysningen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 13 / 05 2020



Elin Stenberg  
Ledamot



Sarah Cecilia Matilda Edstroem  
Ledamot



Erik Gustav Ekholm  
Ledamot



Anna Margareta Holmén  
Ledamot



Maj Emma Astrid Palmgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 05 2020



Joakim Nyman  
Auktoriserad revisor

## 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 2019.

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 2019 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Apeln 1 för år 2019 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 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 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 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.

Stockholm den 13 maj 2020



Joakim Nyman

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)