

BRF APELLUNDEN

Org nr 769620-2931

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Apellunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015 vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja med ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet el lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

Föreningen förvärvade 2010-05-05 fastigheten Ilbudet 14 i Linköpings kommun. Lagfart erhöles den 2010-08-12.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 49 bostadslägenheter. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 8 i garage på gården 16 i underjordiskt garage, 8 i carport samt 17 p-platser.

Den totala lägenhetsytan är ca 3.849 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen enligt föreningens ekonomiska plan med 30 kr/kvm lägenhetsarea $30 \times 3849 = 115\,470$ kr vilket avsattes första året 2013.

Föreningen kommer tillsammans med Brf Vallmon vara delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende kör- och gångtytor, parkeringar, grönytor inkl planteringar, belysning, markutrusning garage, soprum, dag och spillvattenledningar inkl brunnar samt andra erforderliga anläggningar.

Föreningen har tecknat avtal med FF Fastighetsservice om fastighetsförvaltning. Avtalet gäller till 2015-12-31.

Föreningen har även tecknat avtal med FF Fastighetsservice om förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

Ekonomisk förvaltare from den 1 januari 2013 är Firma BM Emilsson.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar.

Under året har 7 (7) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-04-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gabriella Samuelsson	Ledamot	Ordförande
Malin Lannebo	Ledamot	
Pål Kasimir	Ledamot	
Jan Axing	Ledamot	
Gustav Lindmark	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (9) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Fredrik Önnérth, PwC

Valberedning

Johnny Charbachi

Anita Kero

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi genomförde vissa åtgärder tillsammans med brf Vallmon på vår GA anläggning. Vi nyplanterade flertal buskar och toppdressade stora gräsytor. Detta arbete kommer att fortsätta de närmaste åren då grundarbetet är bristfälligt utfört. Föreningen har gjort en reklamation till JM på hur arbetet var utfört vid sockeln av fastigheten. JM har åtgärdat detta runt om. Visst arbete kvarstår ut mot gatan. Ett flertal handfat har reklamerats till JM pga glasysprickor. Vedum har tagit över ärendet. Föreningen har tecknat avtal med Bravida gällande skötsel av ventilation och värmeinstallationer i fastigheten.

En extra föreningsstämma hölls 2015-05-27 vid vilken beslutades att ändra stadgarna. Dessa registrerades av Bolagsverket 2016-01-07.

From 1 jan 2016 sköter MBF i Västerås vår ekonomiska förvaltning. Brf Vallmon anlitar MBF och då vi har en del gemensamma åtagande ser vi en fördel med bytet. Det finns nu möjlighet att bet av via autogiro el e-faktura. Nytt avtal med Allince+ gällande trappstädning. Förbättringsåtgärder av GA anl. Under våren löper JM's 5-års garantin ut. I maj förfaller ett SBAB lån ut på ca 10 milj.

Förenings fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 7.
Under året har föreningen amorterat 356.342 kronor (268.774 kronor)

Byggnaden färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastats de med halv fastighetsavgift år sex - tio. From år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgift för lokaler utgår from fastställt värdeår.

Årsavgiften har inte höjts 2015. Genomsnittlig årsavgift är 608 kr/kvm.

Flerårsöversikt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bokfört värde fastighet per kvm lgh yta kr	31 789	31 966	32 144	32 176
Lån per kvm bostadsyta kronor	7 773	7 865	7 935	7 966
Genomsnittlig skuldränta %	2,86%	3,79%	4,08%	4,33%
Fastighetens belåningsgrad %	24,45%	24,60%	24,68%	24,76%

Genomsnittlig skuldränta är bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad är fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad resultat	-57 594
Årets resultat	15 845
	<u>-41 749</u>
Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med plan, avsättes	115 470
i ny räkning överföres	<u>-157 219</u>

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	(Not 1)	2 758 815	2 752 214
Övriga rörelseintäkter		16 311	12 363
Summa rörelseintäkter		2 775 126	2 764 577
<u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	(Not 2)	-1 023 243	-966 583
Övriga externa kostnader	(Not 3)	-196 956	-154 011
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	(Not 4)	-682 847	-682 847
Summa rörelsekostnader		-1 903 046	-1 803 441
RÖRELSERESULTAT		872 080	961 136
<u>Finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	1 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 322	-1 115 581
Summa finansiella poster		-856 235	-1 114 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 845	-153 166
RESULTAT FÖRE SKATT		15 845	-153 166
ÅRETS RESULTAT		15 845	-153 166

ML SP
PK GL
27

BALANSRÄKNING 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

AnläggningstillgångarMateriella anläggningstillgångar

Byggnader	(Not 4)	98 329 966	99 012 813
Mark	(Not 4)	24 026 000	24 026 000
Summa materiella anläggningstillgångar		122 355 966	123 038 813
Summa anläggningstillgångar		122 355 966	123 038 813

OmsättningstillgångarKortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(Not 5)	52 548	42 601
Summa kortfristiga fordringar		52 548	42 601

Kassa och bank

Bank	865 049	635 022
Placeringskonto	497 182	497 096
Summa kassa och bank	1 362 230	1 132 118

Summa omsättningstillgångar	1 414 778	1 174 719
-----------------------------	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR	123 770 744	124 213 532
------------------	-------------	-------------

GK PK
ML

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Eget Kapital</u>	(Not 6)		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		49 112 000	49 112 000
Upplåtelseavgifter		44 093 000	44 093 000
Fond för yttre underhåll		346 410	230 940
Summa bundet eget kapital		93 551 410	93 435 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-57 594	211 042
Årets resultat		15 845	-153 166
Summa fritt eget kapital		-41 749	57 876
Summa eget kapital		93 509 661	93 493 816
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	(Not 7)	29 790 511	30 147 792
Summa långfristiga skulder		29 790 511	30 147 792
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av fastighetslån		126 060	125 121
Leverantörsskulder		73 822	87 572
Skatteskulder		0	6 980
Övriga kortfristiga skulder		23 362	15 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(Not 8)	247 328	336 852
Summa kortfristiga skulder		470 572	571 924
Summa eget kapital och skulder		123 770 744	124 213 532
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		30 795 000	30 795 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

G/L PL
 ML
 DP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan som uppgår till 150 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

NOTER

Not 1.	Nettoomsättning	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 343 120	2 343 120
	Hysesintäkter garage, p-platser	232 700	230 550
	Debiterad vattenavgift	55 987	53 888
	Kabel-TV	127 008	124 656
	Summa nettoomsättning	2 758 815	2 752 214
Not 2.	Fastighetsskötsel	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
	Arvode teknisk förvaltning	73 094	100 473
	Gemensamhetsanläggning	167 635	106 260
	Hiss	55 500	48 900
	Övriga fastighetskostnader	24 140	11 488
	Summa fastighetsskötsel	320 369	267 121
	Taxebundna kostnader		
	El	153 202	137 829
	Uppvärmning	238 590	267 091
	Vatten	73 918	70 208
	Sophämtning	82 133	73 700
	Summa taxebundna kostnader	547 843	548 828
	Övriga driftskostnader		
	Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen	21 019	16 729
	Kabel-TV	127 032	126 925
	Fastighetsskatt	6 980	6 980
	Summa övriga driftskostnader	155 031	150 634

GC PL
 22 ME OF

Not 3.	Övriga externa kostnader	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
	Förvaltningskostnad	26 580	27 104
	Bankkostnader	1 266	4 001
	Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	66 749	44 000
	Sociala avgifter	20 972	13 824
	Revisionsarvode	26 213	16 094
	Arvode för ekonomisk förvaltning	55 176	48 988
	Summa övriga externa kostnader	196 956	154 011

Not 4.	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
	Inköp/aktivering	0	0
	Omklassificeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-961 187	-278 340
	Årets avskrivningar	-682 847	-682 847
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 644 034	-961 187
	Akkumulerat anskaffningsvärde mark		
	Ingående anskaffningsvärde	24 026 000	24 026 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	24 026 000	24 026 000
	Utgående restvärde enligt plan	122 355 966	123 038 813
	Taxeringsvärde byggnad	41 698 000	41 698 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		50 298 000	50 298 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	41 000 000
Lokaler	698 000

Gu PK
ML

Not 5.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Övr kortfristig födran	15 358	6 131
	Förutbetalda försäkringspremier	12 604	14 896
	Upplupen varmvattenintäkt	14 000	10 988
	Förutbetalda kostnader	10 586	10 586
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 548	42 601

Not 6. Eget kapital

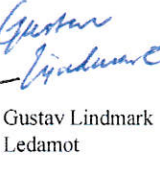
	Inbetalda insatser och upplåtelse avgifter	Fond fyttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	93 205 000	230 940	211 042	-153 166
Disp av föreg. års resultat		115 470	-268 636	153 166
Årets resultat				15 845
Belopp vid årets utgång	93 205 000	346 410	-57 594	15 845
Summa eget kapital				93 509 661

Not 7.	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Swedbank rta 2,04% bundet 2017-03-24	9 670 000	9 690 000
	SBAB rta 4,72% bundet 2016-05-25	10 908 071	10 931 431
	SBAB rta 0,67% bundet 2018-03-20	9 338 500	0
	Swedbank rta 3,21% bundet 2015-04-24	0	9 651 482
	Avgår kortfr del av långfr skuld	-126 060	-125 121
	Summa långfristiga skulder	29 790 511	30 147 792

Not 8.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	2 193	74 965
	Upplupna sociala avgifter	20 972	13 824
	Förbet hyror och avgifter	206 663	238 063
	Upplupet revisionsarvode	17 500	10 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 328	336 852

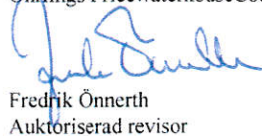
Linköping 2016 - 03 - 31






Gabriella Samuelsson Pål Kasimir Gustav Lindmark Malin Lannebo
 Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 06
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Fredrik Önnérth
 Auktoriserad revisor

LU PL
 ML

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apellunden, org.nr 769620-2931

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apellunden för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-03-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apellunden för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Linköping 2016-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önnérth

Auktoriserad revisor