

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen, Apollo nr 1

783800-0037

Räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen, Apollo nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun, Dalarnas län.

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1957-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957 och nuvarande stadgar registrerades mars 2019 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna byggdes 1956-1957. Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 80 lägenheter och 26 garage.

Lägenhetsfördelning

7 st	1 rum och kokvrå
16 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 4 623 kvadratmeter

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 21 507 000 kr.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar Dalarna.

Förvaltning

En deltidsanställd fastighetsskötare har skött löpande fastighetsarbeten och trappstädningen har skötts av två st deltidsanställda personer.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Team Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten.

Planerade underhållsarbeten

Byte av fjärrvärmecentral har skett under juli 2019, till en kostnad av 425 400 kr.

Spolning av avloppsrör vecka 39

Relaining av källarrör

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under verksamhets året 10 st överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är restriktiv, enligt följande:

- Uthyrningen ska vara tillfällig, bostadsrättshavaren ska beräknas återkomma till lägenheten
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha beaktansvärda skäl
- Hyresgästens personliga kvalifikationer ska prövas och godkännas
- Upplåtelsen ska vara tidsbegränsad

Uthyrningen i andra hand ska vara godkänd av styrelsen. Uthyrning i andra hand **utan** styrelsens godkännande innebär att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Britt-Marie Eriksson	ledamot, ordf
Ulrica Andersson	ledamot, sekr
Christina Jakobsson	ledamot
Maud Rorbeck	ledamot

Revisor

Vald revisor har varit Birgitta Thorberg, Hugos Revision AB.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 11 styrelsemöten,

1 medlemsmöten samt deltagit i 7 ordförande möten med Apollo 2 och 3.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 oktober 2018. Vid stämman deltog 21 personer varav 18 röstberättigade medlemmar.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Under nästa år planerar föreningen inga höjningar av avgiften.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 075 868 kr. Under året har föreningen amorterat 204 444 kr.

✓

Flerårsöversikt (tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 640	2 626	2 638	2 410	2 352
Årsavgifter/kvm bostadsyta	568	568	568	568	555
Lån kvm/bostadsyta	1 750	1 793	1 835	1 875	1 912
Likviditet (%)	393	302	368	350	270

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 700	150 000	673 744	1 888 179	86 112	3 057 735
Disposition av föregående års resultat:			51 078	35 034	-86 112	0
Årets resultat					230 888	230 888
Belopp vid årets utgång	259 700	150 000	724 822	1 923 213	230 888	3 288 623

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 923 213
årets vinst	230 888
	2 154 101

disponeras så att	
till yttre reparationsfond	64 521
i ny räkning överföres	2 089 580
	2 154 101

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

✓

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Nettoomsättning	1	2 640 840	2 626 101
Övriga rörelseintäkter		30 308	28 387
		2 671 148	2 654 488
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5		
Reparation och underhåll		-44 162	-310 450
Driftskostnader fastighet		-1 013 973	-1 001 965
Övriga fastighetskostnader		-303 832	-245 078
Övriga externa kostnader		-146 300	-121 402
Personalkostnader	6, 7	-367 349	-311 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 186	-418 373
		-2 297 802	-2 409 176
Rörelseresultat		373 346	245 312
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 458	-159 200
Resultat efter finansiella poster		230 888	86 112
Resultat före skatt		230 888	86 112
Årets resultat		230 888	86 112

✓

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	9 140 807	9 513 647
Inventarier, verktyg och installationer	9	145 095	194 441
		9 285 902	9 708 088

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 289 402	9 711 588

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		2 372	2 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 555	38 841
		44 927	41 603

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	1 359 428	1 194 428
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

1 103 864	890 535
-----------	---------

Summa omsättningstillgångar

2 508 219	2 126 566
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

11 797 621	11 838 154
-------------------	-------------------

✓

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	259 700	259 700
Reservfond	150 000	150 000
Yttre underhållsfond	724 822	673 744
	1 134 522	1 083 444

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	1 923 213	1 888 179
Årets resultat	230 888	86 112
	2 154 101	1 974 291

Summa eget kapital

3 288 623 **3 057 735**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	7 871 424	8 075 868
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	212 318	212 318
Leverantörsskulder	161 283	228 026
Aktuella skatteskulder	12 283	1 805
Övriga skulder	8 616	10 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 074	252 206
Summa kortfristiga skulder	637 574	704 551

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 797 621 **11 838 154**

✓

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3) vid upprättande av sina finansiella rapporter.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad föreningen kommer att få eller beräknas få. Det innebär att månadsavgifterna redovisas som inkomst i den månad dom avser.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket.

Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i modell.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,31%
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Nettoomsättningen fördelning		
Hysesintäkter lägenheter	-2 422 680	-2 407 941
Balkongavgift	-218 160	-218 160
	-2 640 840	-2 626 101

J

Not 2 Reparation och underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel: städ, material, förbrukning	7 248	7 018
Underhåll av bostäder	24 993	300 569
Yttre miljö: underh av markytor, växter mm	7 390	2 863
Rep. av garage och p-platser	4 531	0
	44 162	310 450

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
El	77 814	79 184
Fjärrvärme	596 905	626 385
Vatten	251 818	198 946
Renhållning	87 436	97 450
	1 013 973	1 001 965

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsförsäkring	90 494	81 344
Fastighetsskatt	74 426	57 987
Avgifter Kabel-TV	86 095	74 272
Snöröjning, sandning	29 477	31 475
Övriga fastighetskostnader	23 340	0
	303 832	245 078

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Förbrukningsinventarier, material	18 147	5 512
Reparation/underhåll inventarier	22 338	3 793
Trivselomkostnader	3 959	4 822
Fast telefoni, datakommunikation, porto, kontorsmaterial	13 445	13 330
Ersättningar till revisor	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	60 000	65 000
IT-tjänster	8 136	8 795
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 025	8 900
	146 300	121 402

f

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löner och andra ersättningar		
Löner	191 932	186 537
Styrelsearvoden	76 495	45 500
	268 427	232 037
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	10 878	7 444
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	82 723	69 143
	93 601	76 587
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	362 028	308 624

Not 7 Medelantalet anställda

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 534 887	16 534 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 534 887	16 534 887
Ingående avskrivningar	-7 021 240	-6 648 400
Årets avskrivningar	-372 840	-372 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 394 080	-7 021 240
Utgående redovisat värde	9 140 807	9 513 647

8

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	479 144	263 415
Inköp		215 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 144	479 144
Ingående avskrivningar	-284 703	-239 170
Årets avskrivningar	-49 346	-45 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 049	-284 703
Utgående redovisat värde	145 095	194 441

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Lux, korträntefond Sverige	1 359 428	1 376 571
	1 359 428	1 376 571

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	2,170	2020-01-30	1 433 748	1 471 336
Stadshypotek	1,850	2020-09-01	1 279 468	1 323 868
Stadshypotek	1,720	2021-06-30	844 380	868 380
Stadshypotek	1,750	2021-09-01	855 448	864 520
Stadshypotek	1,750	2021-09-01	1 490 787	1 525 263
Stadshypotek	1,950	2022-01-30	635 432	664 232
Stadshypotek	1,893	2022-09-30	1 544 479	1 570 567
			8 083 742	8 288 166
Kortfristig del av långfristig skuld			212 318	212 318

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	10 594 000	10 594 000
	10 594 000	10 594 000

8

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ludvika den 22 augusti 2019



Britt-Marie Eriksson
Ordförande



Christina Jacobsson



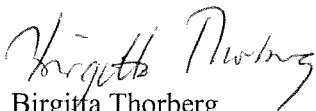
Ulrica Andersson



Maud Rorbeck

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 29 augusti 2019*



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen, Apollo nr 1
Org.nr 783800-0037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen, Apollo nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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, 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, Apollo nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Ludvika den 29 augusti 2019

Birgitta Thorberg
Godkänd revisor