



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Apeln i Örebro får härmed lämna årsredovisning för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-09-09.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheterna Apeln 11 och Violen 19. Föreningens byggnader uppfördes år 1966 respektive 1968.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 23 trappuppgångar och med adresserna Gustavsgatan 23-31 samt Gustavsgatan 26-60. Föreningen upplät lokaler till Örebro kommun som bedrev förskolan Violen till och med 2015-02-28.

Föreningens 138 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st 2 r o k 66,5 m²
81 st 3 r o k 74,0 m²
12 st 3 r o k 82,0 m²
12 st 4 r o k 99,0 m²
6 st 5 r o k 106,5 m²

Lägenhetsyta: 10 600,5 m²

Inom föreningen finns 52 garageplatser, 9 lokaler och 115 p-platser. En p-plats har tagits bort och ersatts av en vändplats för sopbilar efter kommunens önskemål.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2016-08-03.

Den administrativa förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen. Marktvården har skötts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och lokalvården har skötts av Städarna AB.



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fönster	1990
Badrumsrenovering	2005
Aluminiumtak entréer	2006
Radiatorer	2009
Lägenhetsdörrar	2013
Dränering	2015
Yttertrappor	2015
Snörasskydd	2015
Balkonger	2016
Dränering, fortsättning	2016
Vändplats	2016

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 176 (171) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 13 (16) lägenheter överlåtits.

Styrelse

Yngve Dalhielm	ordförande
Mira Sundell	sekreterare
Thomaz Ahlborg	ledamot
Bertil Haglund	ledamot
Lennart Heldert	ledamot
Sanna Jansson	ledamot
Louise Lindh	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mira Sundell, Thomaz Ahlborg och Bertil Haglund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yngve Dalhielm, Louise Lindh samt Lennart Heldert två i förening.

Styrelsens kunskap

Louise Lind, Lennart Heldert, Sanna Jansson, Yngve Dalhielm och Mira Sundell innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Viktor Davidsson, förvaltare från HSB Förvaltning i Mälardalen.

Revisorer

Revisor har varit Lennart Andersson med Erik Sörheim som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Handwritten mark



Valberedning

Valberedning har varit Anette Hermansson, Åke Andersson och Lena Cronqvist. Sammanställande har varit Åke Andersson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Yngve Dalhielm utsågs att representera föreningen vid HSB Mälardalens föreningsstämma. Som ersättare utsågs Lennart Heldert.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01 på Öhmans Kök, Örebro. På stämman deltog 44 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Monteringen av nya inglasade balkonger har slutförts. Dräneringsarbetet är i stort sett klart. PCB-sanering av mark har utförts. Stamspoling har utförts på samtliga lägenhetsstammar. Tre vattensador har åtgärdats. Passagesystemet till källare och tvättstugor har uppgraderats. Vändplats för sopbilar har iordningställts. Nyplantering har gjorts i våra rabatter.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 628 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2016. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i Underhållsplanen, men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår vid bokslutsdagen till 31 110 692 kr. Föreningen har under året tagit upp nya lån på 10 000 000 kr samtidigt som man löst ett gammalt lån på 1 982 636 kr. Under 2017 förväntas föreningen ta upp ytterligare lån på ca 10 mkr för att finansiera takbyte och relining.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3,5 % från och med 2016-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna för 2016 uppgick till 545 kr per kvm. Från 2017-01-01 beslutade styrelsen en höjning med 3,5 % av årsavgifterna. En balkongavgift tas ut från och med 2016-01-01.

Utvecklingen av månadsavgifterna de närmaste åren bedömer styrelsen kan ligga på en ökningstakt på ca 2.5 % såvida inga oförutsedda händelser inträffar.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen.

AK



Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit i följande kurs: certifieringsutbildning. Styrelsen har även deltagit på HSB Mälardalens ägarträff 3 mars och på HSB Mälardalens föreningsstämma 19 maj.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Informationsbladet "Apeln aktuellt" har utkommit fyra gånger, information angående styrelsens tankar om användningen av fd förskolan Violen samt information om avgiftshöjning 2017. Medlemsmöte hölls 16 februari. Föreningen har firat sitt 50 års jubileum med fest 20 augusti. Städdag anordnades 22 oktober och luciafirande 13 december.

Föreningen har en hemsida www.brfaeln.se och även en e-postadress: apeln@bredband.net.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	6 734	5 933	6 004	5 777	5 762
Resultat efter finansiella poster tkr	862	524	-1 065	82	-462
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	14%	15%	23%	29%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	545	526	508	491	491
Bankskuld kr/m ²	3 015	2 334	1 012	1 058	1 106
Räntekostnader kr/m ²	63	38	34	39	43
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	26%	24%	10%	11%	
Avsättning underhållsfond kr/m ²	59	49	58	65	

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 488 435	826 732	1 671 219	523 660
Upplåtelse lgh/Extra avsättning				
Omföring av årets resultat enligt årstämma			523 660	- 523 660
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		- 143 729	143 729	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		628 000	- 628 000	
Under året erlagda insatser				
Årets resultat				861 980
Belopp vid årets slut	1 488 435	1 311 003	1 710 608	861 980

94



Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 194 879
Disponerat ur UH-fonden	143 729
Avsatt till UH-fonden	- 628 000
Årets resultat	<u>861 980</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 572 588

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 572 588
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 311 003 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 377 709 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

OK

**HSB brf Apeln i Örebro**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 733 698	5 932 617
Summa rörelseintäkter		6 733 698	5 932 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 226 235	-3 410 607
Planerat underhåll		-143 729	-397 268
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-167 922	-252 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-668 631	-946 956
Summa rörelsekostnader		-5 206 517	-5 007 474
Rörelseresultat		1 527 181	925 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	855	1 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-666 056	-402 634
Summa finansiella poster		-665 201	-401 483
Årets resultat		861 980	523 660
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-628 000	-524 000
Disposition underhållsfond		143 729	397 268
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-484 271	-126 732
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		377 709	396 928

04



HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	36 157 156	16 449 721
Mark	Not 9	1 476 144	1 476 144
Markanläggningar	Not 10	34 920	0
Inventarier	Not 11	126 921	181 767
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	11 776 419
		<u>37 795 141</u>	<u>29 884 051</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 795 141</u>	<u>29 884 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 421	5 668
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		946 922	827 055
Aktuell skattefordran		66 697	81 137
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 374	4 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>136 636</u>	<u>140 418</u>
		<u>1 161 050</u>	<u>1 058 538</u>
Kassa och bank	Not 15	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 166 050</u>	<u>1 063 538</u>
Summa tillgångar		<u>38 961 191</u>	<u>30 947 589</u>

OK



HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 488 435	1 488 435
Underhållsfond	1 311 003	826 732
	<u>2 799 438</u>	<u>2 315 167</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 710 608	1 671 219
Årets resultat	861 980	523 660
	<u>2 572 588</u>	<u>2 194 879</u>
Summa eget kapital	<u>5 372 026</u>	<u>4 510 046</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>31 110 692</u>	<u>24 068 328</u>
	31 110 692	24 068 328
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	850 000	670 000
Fond för inre underhåll	684 782	626 602
Övriga kortfristiga skulder	255 167	410 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	Not 20	
	<u>73 020</u>	<u>53 915</u>
	<u>615 504</u>	<u>607 927</u>
	<u>2 478 473</u>	<u>2 369 215</u>
Summa skulder	<u>33 589 165</u>	<u>26 437 543</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>38 961 191</u>	<u>30 947 589</u>

94

**HSB brf Apeln i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,39 %
Violen 1,63%
Inventarier 10%, 20%
Dränering 2%
Balkonger 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 774 425	5 575 956
Hyror	328 907	260 124
Övriga avgifter, balkong	629 968	130 122
Övriga intäkter	9 603	12 497
Bruttoomsättning	<u>6 742 903</u>	<u>5 978 699</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-9 205	-7 813
Avsatt till inre fond	0	-38 209
	<u>6 733 698</u>	<u>5 932 617</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	857 539	486 874
Reparationer	445 129	171 972
El	270 330	255 766
Uppvärmning	1 310 101	1 251 296
Vatten	183 346	183 136
Sophämtning	137 584	131 855
Övriga avgifter	202 874	187 958
Förvaltningskostnader	489 568	405 967
Fastighetsavgift	215 464	201 024
Övriga driftskostnader	<u>114 300</u>	<u>134 759</u>
	<u>4 226 235</u>	<u>3 410 607</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 372	76 000
Vicevärdsarvode	7 800	108 050
Övriga arvoden	10 407	4 000
Revisorsarvode	5 607	5 494
Löner och andra ersättningar	39 095	19 299
Sociala kostnader	<u>32 191</u>	<u>34 196</u>
	<u>167 472</u>	<u>247 039</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	0	9 370
Sociala kostnader	0	957
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>450</u>	<u>-4 724</u>
	<u>450</u>	<u>5 603</u>
	<u>167 922</u>	<u>252 642</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	609 905	400 801
Restvärdesavskrivning	0	491 309
Markanläggningar	3 880	0
Inventarier	<u>54 846</u>	<u>54 846</u>
	<u>668 631</u>	<u>946 956</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	652	659
Övriga finansiella intäkter	<u>203</u>	<u>492</u>
	<u>855</u>	<u>1 151</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	525 486	400 999
Räntekostnader kortfristiga skulder	15	0
Övriga finansiella kostnader	<u>140 555</u>	<u>1 635</u>
	<u>666 056</u>	<u>402 634</u>

OK



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 401 483	25 065 718
Årets investeringar	20 317 340	3 088 751
Utrangering dränering	0	-752 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 718 823	27 401 483
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 951 762	-10 812 638
Årets investeringar avskrivning	-209 104	0
Utrangering dränering	0	261 677
Årets avskrivningar	-400 801	-400 801
Utgående avskrivningar	-11 561 667	-10 951 762
Bokfört värde	36 157 156	16 449 721
Taxeringsvärde för Apeln 11, Violen 19 i Örebro. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	82 000 000	74 000 000
Byggnad - lokaler	2 278 000	1 587 000
	84 278 000	75 587 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	1 770 000	1 362 000
	40 770 000	27 362 000
Taxeringsvärde totalt	125 048 000	102 949 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 476 144	1 476 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476 144	1 476 144
Bokfört värde	1 476 144	1 476 144
Not 10 Markanläggningar		
Årets investeringar	38 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	0
Årets avskrivningar	-3 880	0
Utgående avskrivningar	-3 880	0
Bokfört värde	34 920	0
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	418 026	418 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 026	418 026
Ingående avskrivningar	-236 259	-181 413
Årets avskrivningar	-54 846	-54 846
Utgående avskrivningar	-291 105	-236 259
Bokfört värde	126 921	181 767
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 776 419	0
Årets investeringar	8 579 721	11 776 419
Omklassificeringar	-20 356 140	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 776 419

OK



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 421	5 668			
	<u>2 421</u>	<u>5 668</u>			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 897	4 260			
Övriga fordringar	3 477	0			
	<u>8 374</u>	<u>4 260</u>			
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa	5 000	5 000			
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 488 435	826 732	1 671 219	523 660	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			523 660	-523 660	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-143 729	143 729		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		628 000	-628 000		
Årets resultat				861 980	
Belopp vid årets slut	1 488 435	1 311 003	1 710 608	861 980	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Allmänna arvsfonden FRI		0,00%		150 000	0
Stadshypotek AB	125220	1,02%	2018-10-30	8 820 000	180 000
Stadshypotek AB	153025	1,48%	2021-03-30	8 865 000	180 000
Stadshypotek AB	172124	1,00%	2017-06-30	495 000	10 000
Stadshypotek AB	172126	1,00%	2017-06-30	495 000	10 000
Stadshypotek AB	191679	1,05%	2020-10-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	7408	2,54%	2018-06-01	775 000	400 000
Stadshypotek AB	7410	2,79%	2019-06-01	3 578 060	70 000
Stadshypotek AB	7411	2,34%	2017-06-01	2 103 748	0
Swedbank Hyp. AB	2855702045	1,68%	2019-11-25	5 500 000	0
				<u>31 960 692</u>	<u>850 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 110 692
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					27 710 692
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 074 100	26 074 100
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				<u>33 074 100</u>	<u>26 074 100</u>
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				850 000	670 000
				<u>850 000</u>	<u>670 000</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				31 025	20 713
Källskatt				38 438	30 757
Övriga kortfristiga skulder				3 557	2 445
				<u>73 020</u>	<u>53 915</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				563 832	542 849
Upplupna räntekostnader				40 122	49 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				11 550	15 843
				<u>615 504</u>	<u>607 927</u>

AK



HSB brf Apeln i Örebro

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Örebro

Västerås 2017-04-05

Bertil Haglund

Ylve Dalnielm

Lennart Heldert

Louise Lindh

Mira Sundell

Sanna Jansson

Thomas Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07

Lennart Andersson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksråd utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apeln, org.nr. 775000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeln för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apeln för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Örebro den 7/4 2017



Tommy Mårtensson

Lennart Andersson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB brf Apeln i Örebro

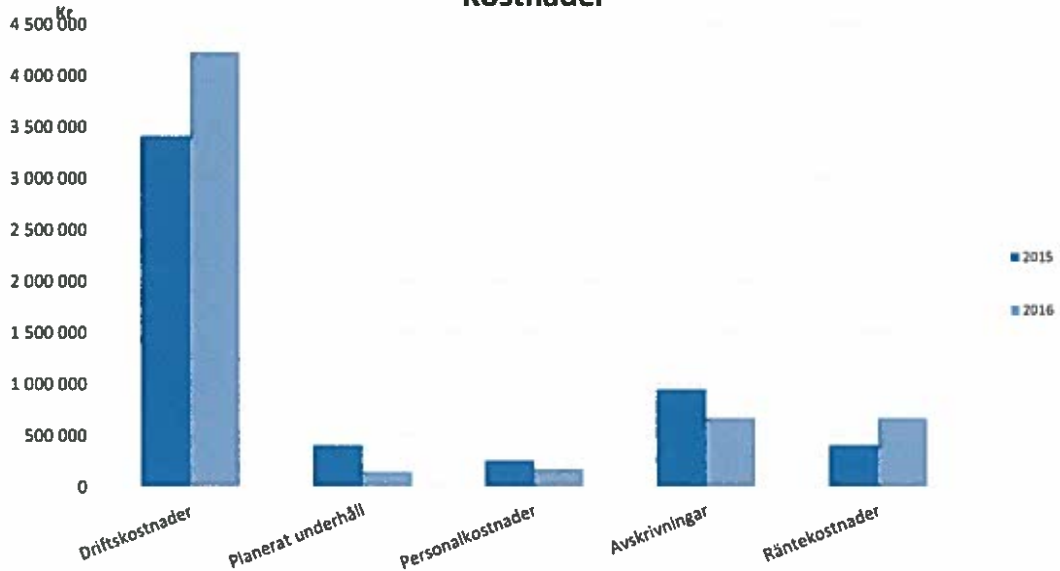
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	832 055	1 110 876
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 733 698	5 932 617
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	855	1 151
Minskning av fordringar	17 354	0
Ökning av korta skulder	0	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	6 751 907	5 933 768
Utbetalningar		
Driftskostnader	-4 226 235	-3 410 607
Underhåll enligt plan	-143 729	-397 268
Personalkostnader	-167 922	-252 642
Köp av anläggningstillgångar	-8 579 721	-14 865 170
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-666 056	-402 634
Ökning av fordringar	0	-11 122
Minskning av korta skulder	-70 742	-882 767
Amortering av lån	7 222 364	14 009 622
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-6 632 040	-6 212 589
Summan av kassaflödet	119 866	-278 821
Likvida medel vid årets slut	951 922	832 055

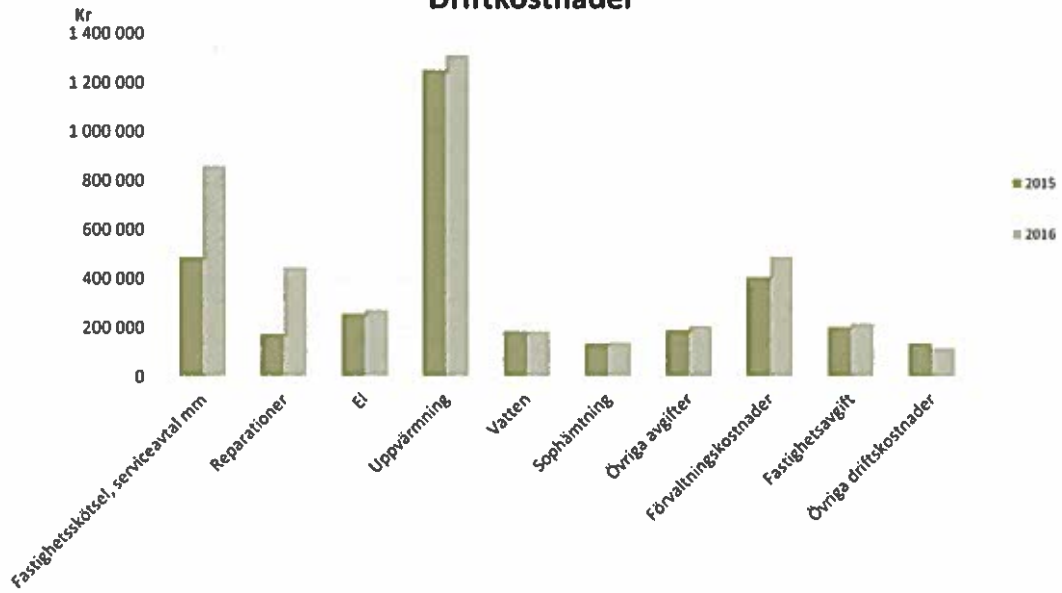


HSB brf Apeln i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





Org Nr: 775000-1195

HSB brf Apeln i Örebro

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2016-01-01 **2015-01-01**
2016-12-31 **2015-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	403 120	26 899
4011	Förbrukningsmaterial	11 785	21 213
4019	Kostnader egna fordon/maskiner	0	220
4045	Digitala ritningar	904	891
4052	Serviceavtal	18 477	23 958
4070	Snörenhållning	88 885	129 377
4481	Underhållsplan Avtal	7 430	7 330
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	210 018	159 052
4483	Städ, Grundavtal	116 921	117 935
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		857 539	486 874

Reparationer

4111	Reparation av byggnad invändigt	649	4 093
4112	Rep VVS, el, ventilation	272 666	80 204
4150	Reparation byggnad utvändigt	29 895	6 256
4190	Reparation, övrigt	27 610	36 385
4192	Tvättstugeutrustning	3 529	45 034
4195	Försäkringsskador	110 780	0
S:a Reparationer		445 129	171 972

El

4324	El	270 330	255 766
S:a El		270 330	255 766

Uppvärmning

4323	Värme	1 310 101	1 251 296
S:a Uppvärmning		1 310 101	1 251 296

Vatten

4330	Vatten	183 346	183 136
S:a Vatten		183 346	183 136

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	136 344	127 755
4348	Container	1 240	4 100
S:a Sophämtning		137 584	131 855

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	96 760	93 038
4430	Bevakningskostnader	9 038	0
4460	Kabel-TV	97 076	94 920
S:a Övriga avgifter		202 874	187 958

Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	11 550	11 238
6460	Medlemsaktiviteter	78 367	30 897
6461	Gåvor	923	2 678
6463	Kurser och konferenser	8 010	14 472
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	218 416	214 937
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	12 576	9 908
6483	Förvaltningsentreprenad	149 136	12 260



Org Nr: 775000-1195

HSB brf Apeln i Örebro

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
6490 Övriga förvaltningskostnader	9 525	102 217
6491 Kostnad styrelsesammanträden	1 065	7 361
S:a Förvaltningskostnader	489 568	405 967

Fastighetsavgift

4470 Fastighetsavgift	215 464	201 024
S:a Fastighetsavgift	215 464	201 024

Övriga driftskostnader

5410 Förbrukningsinventarier	3 750	6 090
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	12 162	10 126
6211 Telefon	1 344	8 114
6230 Bredband	4 008	4 540
6250 Porto / BG-avgifter	46	423
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	1 500	3 000
6550 Konsultarvoden	13 148	58 700
6985 Medlemsavgift HSB	38 500	38 500
6990 Övriga kostnader	39 842	5 197
S:a Övriga driftskostnader	114 300	134 689