



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Apeln i Örebro får härmed lämna årsredovisning för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017



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 2018-03-19.

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 2018-03-19.

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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har skett 2017-08-08.

Den administrativa förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen. Markttjänsten har skötts av Trädgårdstjänst i Örebro AB och lokalvården har skötts av Städar 'n 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
Relining	2017
Takbyte	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 177 (176) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 18 (13) lägenheter överlåtits, varav en genom arv och en genom gåva.

Styrelse

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Yngve Dalhielm, Sanna Jansson och Lennart Heldert.

Styrelsen har under året hållit 13 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 Berit Hellström med Adam Egerlind som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Valberedning

Valberedning har varit Anette Hermansson, Åke Andersson och Lena Cronqvist. Sammankallande 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 2017-05-10 på Öhmans Kök, Örebro. På stämman deltog 34 (44) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har investerat i relining av avloppsledningarna i källare. Takbyte pågår.

Underhållet av före detta förskolan Violen har inte utförts i avvaktan på utredning om vad byggnadens användningsområde ska bli. Strykning av fasad och puts av sockel har inte hunnits med.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder: strykning av fasad och puts av sockel, byte tvättmaskiner, löpande underhåll VVS, köryta asfalt ny topp, OVK-besiktning, strykning träpanel garage.

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 874 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2017. 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 38 025 692 kr. Föreningen har under året tagit upp nya lån på 7 000 000 kr för att finansiera takbyte och relining. Under 2018 ska fyra lån på tillsammans ca 10 000 000 kr villkorsändras.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3,5 % från och med 2017-01-01. Från 2018-01-01 beslutade styrelsen en höjning med 1,5 % 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.

QH



Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit i följande kurs: revisionsutbildning för ordinarie revisor och suppleant. Styrelsen har även deltagit på HSB ägarträff 27 februari, HSB Mälardalens föreningsstämma 17 maj, information om solenergi, fastighetsmessa. Föreningens ordförande har deltagit i två möten med ordföranden från andra HSB-föreningar där syftet har varit erfarenhetsutbyte.

Under våren hade föreningen besök av Örebro kommun, miljökontoret. Syftet med besöket var att utföra en förebyggande bostadstillsyn med syfte att kontrollera hur föreningens egenkontroll sköts. Miljökontoret följde upp med följande punkter: *långsiktig planering och underhåll, ventilation, legionella och vattentemperatur, buller, inomhustemperatur, skadedjur, brukarinformation, felanmälningssystem och radon*. Resultatet av miljökontorets besök blev att föreningen ålades att utföra radonmätning i samtliga lägenheter och att en samlad bedömning är att föreningen har en väl fungerande egenkontroll utifrån miljöbalkens bestämmelser.

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, årligt informationsmöte angående ekonomi mm 1 februari, informationsmöte angående relining, skriftlig information inför takbyte och radonmätning. Föreningen har anordnat en grillkväll i augusti, en städdag i oktober och luciafirande i december.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	6 934	6 734	5 933	6 004	5 777
Resultat efter finansiella poster tkr	1 694	862	524	-1 065	82
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	15%	14%	15%	23%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	563	545	526	508	491
Bankskuld kr/m ²	3 587	3 015	2 334	1 012	1 058
Räntekostnader kr/m ²	65	63	38	34	39
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	26%	24%	10%	11%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	82	59	49	58	65



Förändring i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 488 435	1 311 003	1 710 608	861 980
Omföring av årets resultat enligt årstämma			861 980	-861 980
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		874 000	-874 000	
Årets resultat				1 693 935
Belopp vid årets slut	1 488 435	2 185 003	1 698 588	1 693 935

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 572 588
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 874 000
Årets resultat	<u>1 693 935</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 392 523

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 392 523

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 185 003 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 819 935 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Apeln i Örebro

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 934 286	6 733 698
Summa rörelseintäkter		6 934 286	6 733 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 633 617	-4 226 235
Planerat underhåll		0	-143 729
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-195 750	-167 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-725 335	-668 631
Summa rörelsekostnader		-4 554 702	-5 206 517
Rörelseresultat		2 379 584	1 527 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	855
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-685 649	-666 056
Summa finansiella poster		-685 649	-665 201
Årets resultat		1 693 935	861 980
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-874 000	-628 000
Disposition underhållsfond		0	143 729
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-874 000	-484 271
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		819 935	377 709

**HSB brf Apeln i Örebro**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	37 002 371	36 157 156
Mark	Not 9	1 476 144	1 476 144
Markanläggningar	Not 10	31 040	34 920
Inventarier	Not 11	123 535	126 921
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	5 682 005	0
		<u>44 315 095</u>	<u>37 795 141</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 315 095</u>	<u>37 795 141</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 180	2 421
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 809 168	946 922
Aktuell skattefordran		60 211	66 697
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	97 245	8 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>150 818</u>	<u>136 636</u>
		<u>3 118 622</u>	<u>1 161 050</u>
Kassa och bank	Not 15	5 135	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 123 757</u>	<u>1 166 050</u>
Summa tillgångar		<u>47 438 852</u>	<u>38 961 191</u>

OK



HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 488 435	1 488 435
Underhållsfond		2 185 003	1 311 003
		<u>3 673 438</u>	<u>2 799 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 698 588	1 710 608
Årets resultat		1 693 935	861 980
		<u>3 392 523</u>	<u>2 572 588</u>
Summa eget kapital		<u>7 065 961</u>	<u>5 372 026</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	37 020 692	31 110 692
		<u>37 020 692</u>	<u>31 110 692</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 005 000	850 000
Leverantörsskulder		1 461 003	684 782
Fond för inre underhåll		220 030	255 167
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	74 052	73 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	592 114	615 504
		<u>3 352 199</u>	<u>2 478 473</u>
Summa skulder		<u>40 372 891</u>	<u>33 589 165</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 438 852</u>	<u>38 961 191</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 5, 20 %

Dränering 2 %

Balkonger 2 %

Relining 5 %

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 972 916	5 774 425
Hyror	335 952	328 907
Övriga avgifter	629 280	629 968
Övriga intäkter	3 998	9 603
Bruttoomsättning	<u>6 942 146</u>	<u>6 742 903</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	<u>-7 800</u>	<u>-9 205</u>
	6 934 286	6 733 698
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	591 416	857 539
Reparationer	175 082	445 129
El	217 711	270 330
Uppvärmning	1 268 876	1 310 101
Vatten	193 930	183 346
Sophämtning	125 528	137 584
Övriga avgifter	205 245	202 874
Förvaltningskostnader	577 696	489 568
Fastighetsavgift	221 950	215 464
Övriga driftskostnader	<u>56 183</u>	<u>114 300</u>
	3 633 617	4 226 235
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	106 886	72 372
Vicevärdsarvode	0	7 800
Övriga arvoden	18 415	10 407
Revisorsarvode	5 831	5 607
Löner och andra ersättningar	27 975	39 095
Sociala kostnader	<u>36 643</u>	<u>32 641</u>
	195 750	167 922
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	620 869	609 905
Restvärdesavskrivning	69 700	0
Markanläggningar	3 880	3 880
Inventarier	<u>30 886</u>	<u>54 846</u>
	725 335	668 631
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	652
Övriga finansiella intäkter	<u>0</u>	<u>203</u>
	0	855
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	566 894	525 486
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	15
Övriga finansiella kostnader	<u>118 755</u>	<u>140 555</u>
	685 649	666 056

M



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 718 823	27 401 483
Årets investeringar	1 535 784	20 317 340
Utrangering del av stammar	-87 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 166 707	47 718 823
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 561 667	-10 951 762
Årets investeringar avskrivning	-12 798	-209 104
Utrangering	18 200	0
Årets avskrivningar	-608 071	-400 801
Utgående avskrivningar	-12 164 336	-11 561 667
Bokfört värde	37 002 371	36 157 156
Taxeringsvärde för Apeln 11, Violen 19 i Örebro. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	2 278 000	2 278 000
	84 278 000	84 278 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 770 000	1 770 000
	40 770 000	40 770 000
Taxeringsvärde totalt	125 048 000	125 048 000
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		
Ingående anskaffningsvärde	38 800	0
Årets investeringar	0	38 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 880	0
Årets avskrivningar	-3 880	-3 880
Utgående avskrivningar	-7 760	-3 880
Bokfört värde	31 040	34 920
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	418 026	418 026
Årets investeringar	27 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 526	418 026
Ingående avskrivningar	-291 105	-236 259
Årets avskrivningar	-30 886	-54 846
Utgående avskrivningar	-321 991	-291 105
Bokfört värde	123 535	126 921
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	5 682 005	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 682 005	0

GH



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 180	2 421			
	1 180	2 421			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	97 245	4 897			
Övriga fordringar	0	3 477			
	97 245	8 374			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	135	0			
Handkassa	5 000	5 000			
	5 135	5 000			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 488 435	1 311 003	1 710 608	861 980	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			861 980	-861 980	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		874 000	-874 000		
Årets resultat				1 693 935	
Belopp vid årets slut	1 488 435	2 185 003	1 698 588	1 693 935	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Allmänna arvsfonden FRI		0,00%		150 000	0
Stadshypotek AB	125220	1,02%	2018-10-30	8 640 000	180 000
Stadshypotek AB	153025	1,48%	2021-03-30	8 685 000	180 000
Stadshypotek AB	191679	1,05%	2020-10-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	225988	1,46%	2022-04-30	6 930 000	140 000
Stadshypotek AB	225999	1,07%	2021-06-01	2 083 748	40 000
Stadshypotek AB	229479	1,00%	2018-01-01	487 500	10 000
Stadshypotek AB	229482	1,00%	2018-01-01	487 500	10 000
Stadshypotek AB	7408	2,54%	2018-06-01	375 000	375 000
Stadshypotek AB	7410	2,79%	2019-06-01	3 508 060	70 000
Swedbank Hyp. AB	2855702045	1,68%	2019-11-25	5 500 000	0
				38 025 692	1 005 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 020 692
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					33 000 692
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				38 984 000	33 074 100
Summa ställda säkerheter				38 984 000	33 074 100
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 005 000	850 000
				1 005 000	850 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				32 132	31 025
Källskatt				38 363	38 438
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				3 557	3 557
				74 052	73 020
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				534 405	563 832
Upplupna räntekostnader				45 889	40 122
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				11 820	11 550
				592 114	615 504



HSB brf Apeln i Örebro

Noter


2017-12-31

2016-12-31

Örebro, 2018-04-16



Yigve Dalhielm


Bertil Haglund


Lennart Heldert


Louise Lindh


Mira Sundell


Sanna Jansson


Thomaz Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03


Berit Hellström


Tommy Martensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeln i Örebro för år 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 revisorssed 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. 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 i Örebro för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 3 / 5 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berit Hellström

Av föreningen vald revisor
utsedd revisor

HSB brf Apeln i Örebro

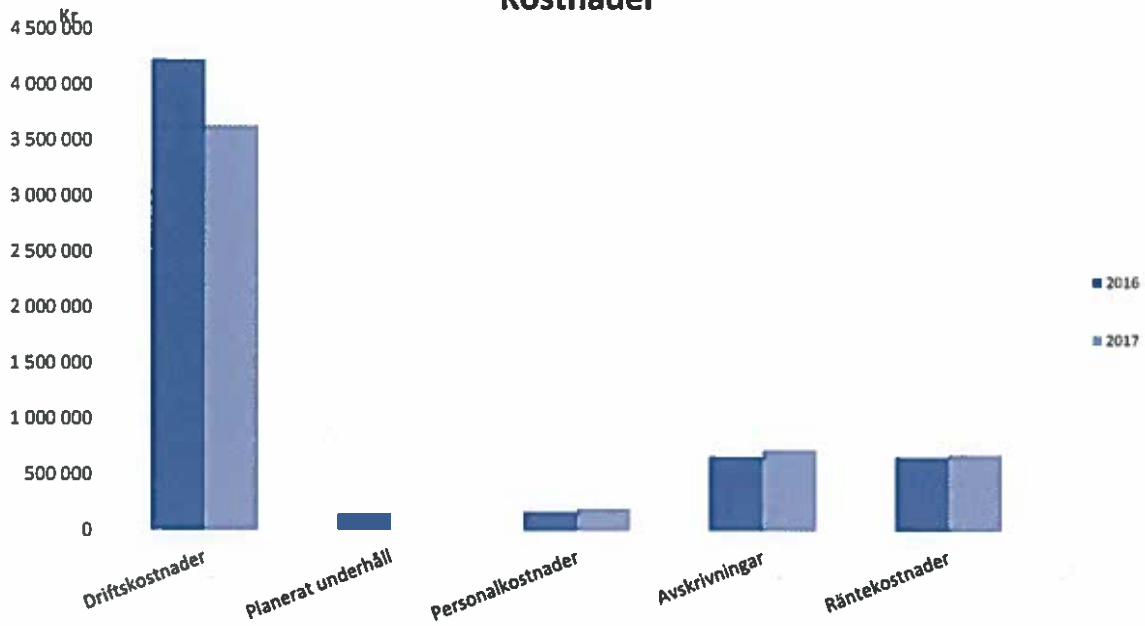
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	951 922	832 055
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 934 286	6 733 698
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	0	855
Minskning av fordringar	0	17 354
Ökning av korta skulder	718 726	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	7 653 012	6 751 907
Utbetalningar		
Driftskostnader	-3 633 617	-4 226 235
Underhåll enligt plan	0	-143 729
Personalkostnader	-195 750	-167 922
Köp av anläggningstillgångar	-7 245 289	-8 579 721
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-685 649	-666 056
Ökning av fordringar	-95 325	0
Minskning av korta skulder	0	-70 742
Amortering av lån	6 065 000	7 222 364
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-5 790 631	-6 632 040
Summan av kassaflödet	1 862 382	119 866
Likvida medel vid årets slut	2 814 303	951 922



HSB brf Apeln i Örebro

Kostnader



Driftskostnader

