



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Apeln i Örebro får härmed lämna årsredovisning för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2015-02-28.

Föreningens 138 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

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 2018-08-15.

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 Städarn 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 178 (177) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 10 (18) lägenheter överlåtits, varav en genom arv.

Styrelse

Yngve Dalhielm	ordförande
Mira Sundell	sekreterare
Thomaz Ahlberg	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 Mira Sundell, Bertil Haglund och Thomaz Ahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

AK



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 2018-05-22 på Öhmans Kök, Örebro. På stämman deltog 35 (34) medlemmar, varav 27 röstberättigade. Föreningen höll extrastämma 2018-01-29 i samlingslokalen för att behandla frågan om individuell mätning och debitering av el (IMD). 43 medlemmar deltog varav 41 röstberättigade. Föreningen höll även extrastämma 2018-08-23 på Scenit/Kulturhuset på Järnvägsgatan för att behandla frågan om avyttring av Violen-tomten. 62 medlemmar deltog varav 53 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Föreningen har investerat i takbyte.

Underhåll av f.d. förskolan Violen har inte utförts i avvaktan på att Violentomten ska avyttras. Strykning av fasad och puts av sockel har inte gjorts i avvaktan på att påbörjad dränering ska avslutas.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder:

2019 Strykning betongfasad, puts av sockel, byte tvättmaskiner

2021 Ny asfalttopp på körytor, OVK-besiktning

2022 Strykning träpanel på 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 711 733 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2018. 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 37 195 692 kr. Föreningen har under året amorterat 830 000 kr. Under 2019 ska fem lån på tillsammans ca 10 000 000 kr villkorsändras.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1,5 % från och med 2018-01-01. Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna inför 2019. 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 2-2.5 % såvida inga oförutsedda händelser inträffar.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen.

01



Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit på HSB Mälardalens föreningsstämma 24 maj och extrastämman 27 nov. Medlemmarna har fått informationsskrivelser inför de två stämmorna. 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 12 februari. Föreningen har anordnat en pubafton 13 augusti och luciafika 13 december.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 064	6 934	6 734	5 933	6 004
Resultat efter finansiella poster tkr	1 639	1 694	862	524	-1 065
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	15%	14%	15%	23%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	572	563	545	526	508
Bankskuld kr/m ²	3 509	3 587	3 015	2 334	1 012
Räntekostnader kr/m ²	53	65	63	38	34
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	30%	26%	24%	10%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	67	82	59	49	58

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	7 064 070
Rörelsekostnader (-)	-4 863 907
Finansiella poster (-)	-561 113
Årets resultat	1 639 050
Avskrivningar (+)	881 680
Planerat underhåll (+)	21 064
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	2 541 794

Årets sparande per kvm total yta

230

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 488 435	2 185 003	1 698 588	1 693 935
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 693 935	-1 693 935
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-21 064	21 064	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		711 733	-711 733	
Årets resultat				1 639 050
Belopp vid årets slut	1 488 435	2 875 672	2 701 854	1 639 050

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 392 523
Disponerat ur UH-fonden	21 064
Avsatt till UH-fonden	- 711 733
Årets resultat	<u>1 639 050</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 340 904

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 340 904

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 875 672 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 948 381 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 064 070	6 934 286
Summa rörelseintäkter		7 064 070	6 934 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 796 903	-3 633 617
Planerat underhåll		-21 064	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 260	-195 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-881 680	-725 335
Summa rörelsekostnader		-4 863 907	-4 554 702
Rörelseresultat		2 200 163	2 379 584
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-561 113	-685 649
Summa finansiella poster		-561 113	-685 649
Årets resultat		1 639 050	1 693 935
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-711 733	-874 000
Disposition underhållsfond		21 064	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-690 669	-874 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		948 381	819 935



HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	42 082 648	37 002 371
Mark	Not 8	1 476 144	1 476 144
Markanläggningar	Not 9	27 160	31 040
Inventarier	Not 10	92 650	123 535
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	316 024	5 682 005
		<u>43 994 626</u>	<u>44 315 095</u>
Summa anläggningstillgångar		43 994 626	44 315 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	120	1 180
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 948 890	2 809 168
Aktuell skattefordran		57 175	60 211
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	106 154	97 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>191 078</u>	<u>150 818</u>
		3 303 417	3 118 622
Kassa och bank	Not 14	6 285	5 135
Summa omsättningstillgångar		<u>3 309 702</u>	<u>3 123 757</u>
Summa tillgångar		<u>47 304 328</u>	<u>47 438 852</u>

G

**HSB brf Apeln i Örebro**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 488 435	1 488 435
Underhållsfond	2 875 672	2 185 003
	<u>4 364 107</u>	<u>3 673 438</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 701 854	1 698 588
Årets resultat	1 639 050	1 693 935
	<u>4 340 904</u>	<u>3 392 523</u>
Summa eget kapital	<u>8 705 011</u>	<u>7 065 961</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>36 565 692</u>	<u>37 020 692</u>
	36 565 692	37 020 692
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	630 000	1 005 000
Fond för inre underhåll	239 470	1 461 003
Övriga kortfristiga skulder	208 002	220 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	69 410	74 052
	Not 19	
	<u>886 743</u>	<u>592 114</u>
	2 033 625	3 352 199
Summa skulder	<u>38 599 317</u>	<u>40 372 891</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>47 304 328</u>	<u>47 438 852</u>

94

**HSB brf Apeln i Örebro**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 639 050	1 693 935
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	881 680	725 335
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 520 730</u>	<u>2 419 270</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 073	-95 325
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-943 575</u>	<u>718 726</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 532 082	3 042 671
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-561 211	-7 217 789
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-27 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-561 211</u>	<u>-7 245 289</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-830 000	6 065 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-830 000</u>	<u>6 065 000</u>
Årets kassaflöde	140 871	1 862 382
Likvida medel vid årets början	2 814 303	951 922
Likvida medel vid årets slut	2 955 175	2 814 303

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



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 1,41 %

Violen 1,62 %

Inventarier 10, 20 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

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.

04



HSB brf Apeln i Örebro

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 062 400	5 972 916
	Hyror	376 104	335 952
	Övriga avgifter	629 477	629 280
	Övriga intäkter	6 578	3 998
	Bruttoomsättning	<u>7 074 559</u>	<u>6 942 146</u>
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
	Hyresbortfall	<u>-10 429</u>	<u>-7 800</u>
		7 064 070	6 934 286
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	652 373	591 416
	Reparationer	123 955	175 082
	El	267 096	217 711
	Uppvärmning	1 324 675	1 268 876
	Vatten	177 396	193 930
	Sophämtning	120 124	125 528
	Övriga avgifter	157 723	205 245
	Förvaltningskostnader	526 347	577 696
	Fastighetsavgift	224 986	221 950
	Övriga driftskostnader	<u>222 229</u>	<u>56 183</u>
		3 796 903	3 633 617
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	89 989	106 886
	Övriga arvoden	18 510	18 415
	Revisorsarvode	5 910	5 831
	Löner och andra ersättningar	16 894	27 975
	Sociala kostnader	<u>32 957</u>	<u>36 643</u>
		164 260	195 750
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	783 647	620 869
	Restvärdesavskrivning	63 268	69 700
	Markanläggningar	3 880	3 880
	Inventarier	<u>30 885</u>	<u>30 886</u>
		881 680	725 335
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	560 933	566 894
	Övriga finansiella kostnader	<u>180</u>	<u>118 755</u>
		561 113	685 649

OK



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 166 707	47 718 823
Årets omklassificering	5 927 192	1 535 784
Utrangering del av stammar	0	-87 900
Utrangering yttertak	-441 202	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 652 697	49 166 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 164 336	-11 561 667
Årets investeringar avskrivning	9 038	-12 798
Utrangering	368 896	18 200
Årets avskrivningar	-783 647	-608 071
Utgående avskrivningar	-12 570 049	-12 164 336
Bokfört värde	42 082 648	37 002 371
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 8 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 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	38 800	38 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 760	-3 880
Årets avskrivningar	-3 880	-3 880
Utgående avskrivningar	-11 640	-7 760
Bokfört värde	27 160	31 040
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	445 526	418 026
Årets investeringar	-16 875	27 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 651	445 526
Ingående avskrivningar	-321 991	-291 105
Årets avskrivningar	-30 885	-30 886
Utgående avskrivningar	-352 876	-321 991
Bokfört värde	75 775	123 535
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 682 005	0
Årets investeringar	561 211	7 217 789
Omklassificering till byggnad	-5 927 192	-1 535 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 024	5 682 005

24



HSB brf Apeln i Örebro

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	120	1 180			
	120	1 180			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	106 154	97 245			
	106 154	97 245			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	1 285	135			
Handkassa	5 000	5 000			
	6 285	5 135			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 488 435	2 185 003	1 698 588	1 693 935	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 693 935	-1 693 935	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-21 064	21 064		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		711 733	-711 733		
Årets resultat				1 639 050	
Belopp vid årets slut	1 488 435	2 875 672	2 701 854	1 639 050	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Allmänna arvsfonden FRI		0,00%		150 000	0
Stadshypotek AB	153025	1,48%	2021-03-30	8 505 000	180 000
Stadshypotek AB	191679	1,05%	2020-10-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	225988	1,46%	2022-04-30	6 790 000	140 000
Stadshypotek AB	225999	1,07%	2021-06-01	2 043 748	40 000
Stadshypotek AB	229479	1,00%	2019-01-03	477 500	10 000
Stadshypotek AB	229482	1,00%	2019-01-03	477 500	10 000
Stadshypotek AB	295255	1,00%	2019-03-04	175 000	0
Stadshypotek AB	326215	1,59%	2023-10-30	8 460 000	180 000
Stadshypotek AB	7410	2,79%	2019-06-01	3 438 060	70 000
Swedbank Hyp. AB	2855702045	1,68%	2019-11-25	5 500 000	0
				37 195 692	630 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 565 692
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					34 045 692
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				38 984 000	38 984 000
Summa ställda säkerheter				38 984 000	38 984 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				630 000	1 005 000
				630 000	1 005 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				31 119	32 132
Källskatt				37 179	38 363
Övriga kortfristiga skulder				1 112	3 557
				69 410	74 052
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				561 714	534 405
Upplupna räntekostnader				59 892	45 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				265 137	11 820
				886 743	592 114

24



HSB brf Apeln i Örebro

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Örebro, 2019-04-04


Yngve Dalhielm


Bertil Haglund


Lennart Heldert


Louise Lindh


Mira Sundell


Sanna Jansson


Thomaz Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-08


Bert Hellström


Tommy Mårtensson

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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 professionell 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 för år 2018 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 8/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



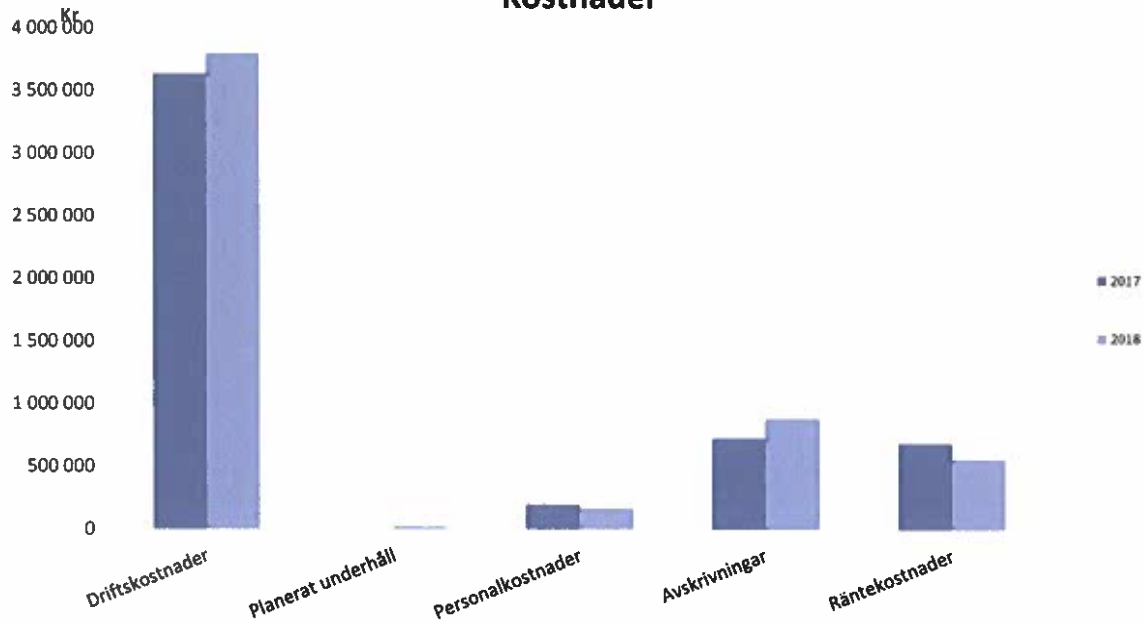
Berit Hellström

Av föreningen vald revisor

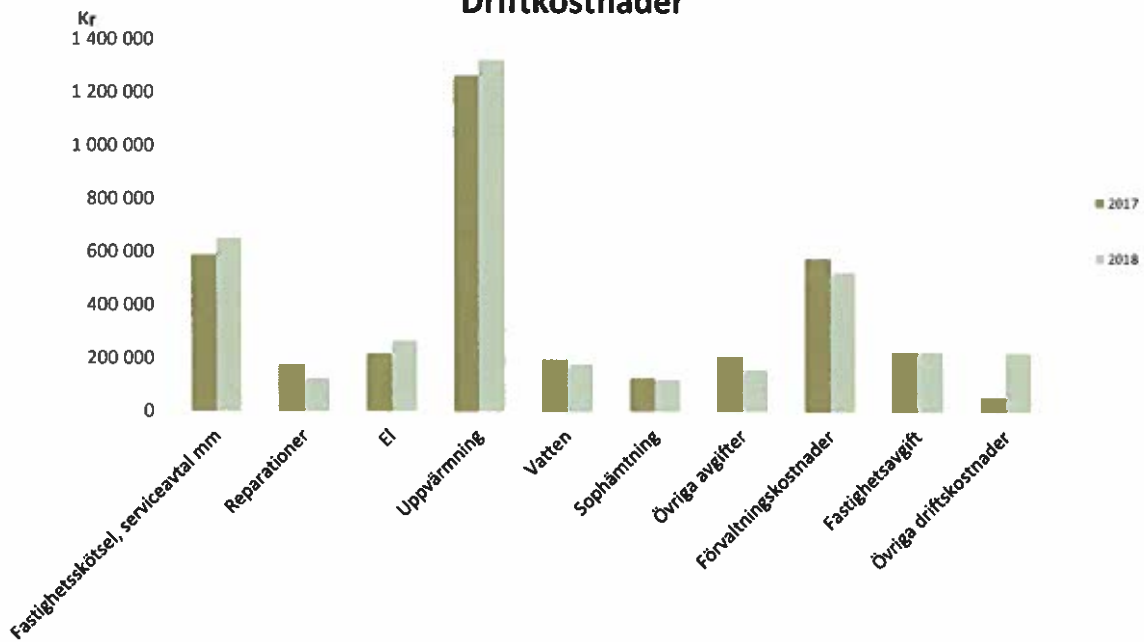


HSB brf Apeln i Örebro

Kostnader



Driftkostnader





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Apeln i Örebro

År 2019-2023



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Målning betongfasad, sockelputs, byte tvättmaskiner, löpande underhåll VVS	500 000 kr
2020	Byte stuprör/hängrännor, målning wc, löpande underhåll VVS	184 000 kr
2021	Kompletteringssådd gräsytor, asfalt köryta, målning vindskivor och entrepartier, byte tvättställ och wc, OVK-besiktning, löpande underhåll VVS	1 864 000 kr
2022	Målning träpanel, byte takduk, byte cirkulationspump och varmvattenberedare, löpande underhåll VVS	458 000 kr
2023	Löpande underhåll VVS	25 000 kr

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	10 %	0 %	0 %	10 %	0 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	8 640 000	2018-10-30	1,02 %	1,59 %	Bunden
Stadshypotek	487 500	2018-01-01	1 %	1 %	Rörlig
Stadshypotek	487 500	2018-01-01	1 %	1 %	Rörlig
Stadshypotek	375 000	2018-06-01	2,54 %	1 %	Rörlig

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1966/68	138	10 600,5	555

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum

Örebro den 4/4 - 2019

HSBs Bostadsrättsförening Apeln


Yngve Dalhielm


Lennart Heldert