ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Apeln i Örebro får härmed lämna årsredovisning för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

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 i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 2020-01-01 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2019-08-13.

Den administrativa förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. Marktjänsten 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
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 180 (178) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 13 (10) lägenheter överlåtits, varav tre genom gåva och en genom arv.

Styrelse

Yngve Dalhielm	ordförande
Adam Egerlid	sekreterare
Thomaz Ahlborg	ledamot
Anton Fahlén	ledamot
Lennart Heldert	ledamot
Sanna Jansson	ledamot, studieorganisatör
Louise Lindh	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

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

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt ett budgetmöte i november.

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

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

Vicevärd
Vicevärd har varit Robert Magnusson, förvaltare från HSB Förvaltning i MälarDalarna.

Revisorer
Revisor har varit Berit Hellström med Fredrik Nordin som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning
Valberedning har varit Anette Hermansson, Maud Jansson-Runnqvist och Lena Cronqvist. Sammankallande har varit Anette Hermansson.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22 på Öhmans Kök, Örebro. På stämman deltog 43 (35) medlemmar, varav 36 röstberättigade.

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: byte av värmeundercentraler, byte av utkastare på stuprör.

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. Beräknad kostnad dränering ca 2 mkr.

De närmsta åren planeras följande underhållsåtgärder:
2020 - Strykning betongfasad, puts av sockel
2021 - Ny asfalttopp på körytor, OVK-besiktning, kompletteringssådd gräsytor
2022 - Strykning träpanel på garage
2023 – löpande underhåll VVS

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 733 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. 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 36 565 692 kr. Föreningen har under året amorterat 630 000 kr. Under 2020 ska tre lån på tillsammans ca 2,1 mkr villkorsändras.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2019. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1,5 % från och med 2020-01-01. 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 % såvida inga oförutsedda händelser inträffar.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen.

Föreningsinformation
Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB MälarDalarna. Styrelsen har deltagit på HSB MälarDalarnas föreningsstämma samt på informationsträffar anordnade av HSB MälarDalarna.

Informationsbladet *"Apeln aktuellt"* har utkommit fyra gånger. Föreningen har anordnat ett medlemsmöte 12 februari, en grillkväll 28 augusti och luciafirande 11 december.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning tkr	7 550	7 064	6 934	6 734	5 933
Resultat efter finansiella poster tkr	1 610	1 639	1 694	862	524
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	18%	15%	14%	15%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	572	572	563	545	526
Bankskuld kr/m^2	3 449	3 509	3 587	3 015	2 334
Räntekostnader kr/m^2	55	53	65	63	38
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	21%	30%	30%	26%	24%
Avsättning underhållsfond kr/m^2	69	67	82	59	49

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 488 435	2 875 672	2 701 854	1 639 050
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 639 050	-1 639 050
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-39 434	39 434	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		733 000	-733 000	
Årets resultat				1 610 481
Belopp vid årets slut	**1 488 435**	**3 569 238**	**3 647 338**	**1 610 481**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 340 904
Disponerat ur UH-fonden	39 434
Avsatt till UH-fonden	- 733 000
Årets resultat	1 610 481
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 257 819

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 257 819

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 569 238 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 916 915 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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 550 256	7 064 070
Summa rörelseintäkter		**7 550 256**	**7 064 070**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 286 480	-3 796 903
Planerat underhåll	Not 4	-39 434	-21 064
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-145 346	-164 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-885 636	-881 680
Summa rörelsekostnader		-5 356 896	-4 863 907
Rörelseresultat		**2 193 360**	**2 200 163**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-582 879	-561 113
Summa finansiella poster		-582 879	-561 113
Årets resultat		**1 610 481**	**1 639 050**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-733 000	-711 733
Disposition underhållsfond		39 434	21 064
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-693 566	-690 669
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**916 915**	**948 381**

HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	41 779 682	42 082 648
Mark	Not 9	1 476 144	1 476 144
Markanläggningar	Not 10	23 280	27 160
Inventarier	Not 11	566 184	92 650
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	175 651	316 024
		44 020 941	43 994 626
Summa anläggningstillgångar		44 020 941	43 994 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	120
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 835 232	2 948 890
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	131 792	163 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339 877	191 078
		4 306 902	3 303 417
Kassa och bank	Not 15	7 621	6 285
Summa omsättningstillgångar		4 314 523	3 309 702
Summa tillgångar		**48 335 464**	**47 304 328**

HSB brf Apeln i Örebro

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 488 435	1 488 435
Underhållsfond		3 569 238	2 875 672
		5 057 673	4 364 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 647 338	2 701 854
Årets resultat		1 610 481	1 639 050
		5 257 819	4 340 904
Summa eget kapital		10 315 492	8 705 011
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	33 666 808	36 565 692
		33 666 808	36 565 692
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 898 884	630 000
Leverantörsskulder		238 146	239 470
Fond för inre underhåll		201 116	208 002
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	50 673	69 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	964 344	886 743
		4 353 163	2 033 625
Summa skulder		38 019 971	38 599 317
Summa eget kapital och skulder		**48 335 464**	**47 304 328**

HSB brf Apeln i Örebro

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 610 481	1 639 050
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	885 636	881 680
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 496 117	2 520 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 142	-45 073
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 655	-943 575
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 429 630	1 532 082
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-687 526	-561 211
Investeringar i maskiner/inventarier	-224 425	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-911 951	-561 211
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-630 000	-830 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-630 000	-830 000
Årets kassaflöde	**887 679**	**140 871**
Likvida medel vid årets början	**2 955 175**	**2 814 303**
Likvida medel vid årets slut	**3 842 853**	**2 955 175**

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

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 %
IMD 6,67 %

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
Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 062 400	6 062 400
	Hyror	375 504	376 104
	Övriga avgifter	1 063 248	629 477
	Övriga intäkter	55 028	6 578
	Bruttoomsättning	7 556 180	7 074 559
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-745	-60
	Hyresbortfall	-5 179	-10 429
		7 550 256	**7 064 070**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	731 269	652 373
	Reparationer	177 231	123 955
	El	661 881	267 096
	Uppvärmning	1 208 439	1 324 675
	Vatten	162 852	177 396
	Sophämtning	120 914	120 124
	Övriga avgifter	128 702	157 723
	Förvaltningskostnader	466 270	526 347
	Fastighetsavgift	262 396	224 986
	Övriga driftskostnader	366 527	222 229
		4 286 480	**3 796 903**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	39 434	21 064
		39 434	**21 064**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	81 501	89 989
	Övriga arvoden	17 890	18 510
	Revisorsarvode	6 090	5 910
	Löner och andra ersättningar	13 900	16 894
	Sociala kostnader	25 965	32 957
		145 346	**164 260**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	814 841	783 647
	Restvärdesavskrivning	0	63 268
	Markanläggningar	3 880	3 880
	Inventarier	66 915	30 885
		885 636	**881 680**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	582 505	560 933
	Övriga finansiella kostnader	374	180
		582 879	**561 113**

HSB brf Apeln i Örebro

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	54 652 697	49 166 707
	Årets nyanskaffning	511 875	5 927 192
	Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	0
	Utrangering yttertak	0	-441 202
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 164 572	54 652 697
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 570 049	-12 164 336
	Årets investeringar avskrivning	0	9 038
	Utrangering	0	368 896
	Årets avskrivningar	-814 841	-783 647
	Utgående avskrivningar	-13 384 890	-12 570 049
	Bokfört värde	**41 779 682**	**42 082 648**
	Taxeringsvärde för Apeln 11, Violen 19 i Örebro. Värdeår 1966.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	100 000 000	82 000 000
	Byggnad - lokaler	4 650 000	2 278 000
		104 650 000	84 278 000
	Mark - bostäder hyreshus	68 000 000	39 000 000
	Mark - lokaler	2 587 000	1 770 000
		70 587 000	40 770 000
	Taxeringsvärde totalt	175 237 000	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	38 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	38 800
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 640	-7 760
	Årets avskrivningar	-3 880	-3 880
	Utgående avskrivningar	-15 520	-11 640
	Bokfört värde	**23 280**	**27 160**
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	428 651	445 526
	Årets omklassificeringar	540 449	0
	Årets avyttringar	0	-16 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 100	428 651
	Ingående avskrivningar	-336 001	-321 991
	Återförda avskrivningar pga avyttring	0	16 875
	Årets avskrivningar	-66 915	-30 885
	Utgående avskrivningar	-402 916	-336 001
	Bokfört värde	**566 184**	**92 650**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	316 024	5 682 005
	Årets investeringar	400 076	561 211
	Omklassificering till byggnad	-540 449	-5 927 192
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**175 651**	**316 024**

HSB brf Apeln i Örebro

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	120
		0	**120**

Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Aktuell skattefordran	19 765	57 175
	Skattekonto	112 027	106 154
		131 792	**163 329**

Not 15	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	2 621	1 285
	Handkassa	5 000	5 000
		7 621	**6 285**

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 488 435	2 875 672	2 701 854	1 639 050
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 639 050	-1 639 050
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-39 434	39 434	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		733 000	-733 000	
Årets resultat				1 610 481
Belopp vid årets slut	**1 488 435**	**3 569 238**	**3 647 338**	**1 610 481**

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	153025	1,48%	2021-03-30	8 325 000	180 000
Stadshypotek AB	191679	1,05%	2020-10-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	225988	1,46%	2022-04-30	6 650 000	140 000
Stadshypotek AB	225999	1,07%	2021-06-01	2 003 748	40 000
Stadshypotek AB	229479	0,98%	2020-01-03	467 500	10 000
Stadshypotek AB	229482	0,98%	2020-01-03	467 500	10 000
Stadshypotek AB	295255	0,98%	2020-03-04	175 000	0
Stadshypotek AB	326215	1,59%	2023-10-30	8 280 000	180 000
Stadshypotek AB	369197	1,15%	2024-06-01	3 368 060	70 000
Swedbank Hyp. AB	2855702045	1,20%	2024-11-25	5 500 000	0
				36 565 692	630 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**33 666 808**	

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 33 415 692

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	47 525 100	47 525 100
Summa ställda säkerheter	**47 525 100**	**47 525 100**

Not 18	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	630 000	630 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 268 884	0
		2 898 884	**630 000**

Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	20 365	31 119
	Källskatt	29 196	37 179
	Övriga kortfristiga skulder	1 112	1 112
		50 673	**69 410**

Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	624 624	561 714
	Upplupna räntekostnader	40 860	59 892
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 860	265 137
		964 344	**886 743**

HSB brf Apeln i Örebro

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Örebro, 2020-03-23

Adam Egerlid

Anton Fahlén

Yngve Dalhielm

Lennart Heldert

Louise Lindh

Sanna Jansson

Thomaz Ahlborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23

Berit Hellström

Av stämman vald revisor

Heléne Maijgren

BoRevision AB
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 2019.

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 2019 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.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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.

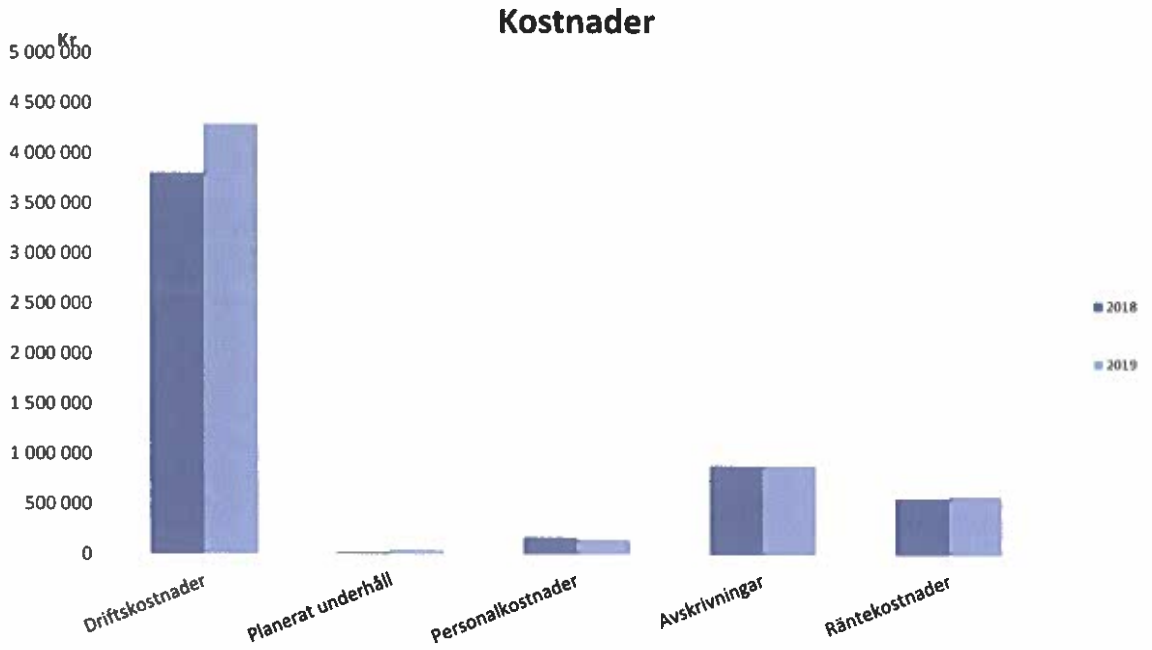
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

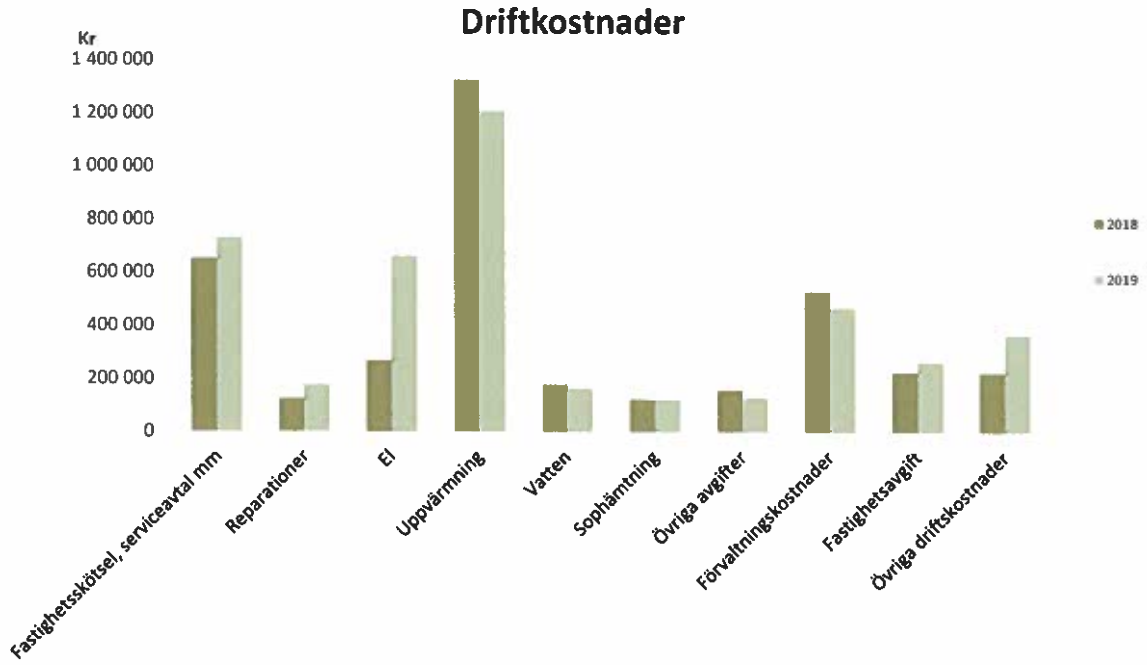
Örebro den 23 / 3 2020

Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Berit Hellström
Av föreningen vald revisor

HSB brf Apeln i Örebro





HSB-Certifiering

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Apeln i Örebro

År 2020-2024

Innehållsförteckning

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 gås 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	1,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %

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 MälarDalarna 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
2020	Byte stuprör/hängrännor, byte tvättmaskiner, strykning fasad, löpande underhåll VVS	654 000 kr
2021	Kompletteringssådd gräsytor, asfalt köryta, målning vindskivor och entrepartier, byte tvättställ och wc, OVK-besiktning, löpande underhåll VVS	1 880 000 kr
2022	Målning träpanel, byte takduk, byte cirkulationspump och varmvattenberedare, löpande underhåll VVS	482 000 kr
2023	Löpande underhåll VVS	25 000 kr
2024	Byte takfläktar, löpande underhåll VVS	48 000 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hyresintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomsträntа

Inlåningskonto / placering	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Uppföljning

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	467 500	2019-10-03	1,25 %	0,98 %	Rörlig
Stadshypotek	467 500	2019-10-03	1,25 %	0,98 %	Rörlig
Stadshypotek	175 000	2019-12-04	1,25 %	0,98 %	Rörlig
Stadshypotek	3 403 060	2019-06-01	2,79 %	1,15 %	Bunden
Swedbank	5 500 000	2019-11-25	1,68 %	1,20 %	Bunden

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 18/3 - 2020
HSBs Bostadsrättsförening Apeln

Yngve Dalhielm

Lennart Heldert