

Brf Apelvägen
Org nr 769625-9733

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Romelanda Torp 4:26 och 4:35 i Kungälv kommun vilken förvärvades 2013-07-23. Fastigheten bebyggdes år 1995 och består av 5 flerbostadshus i 2 våningar. Fastighetens värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 kvm och fördelas på 20 lgh. Av dessa är 15 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	16 549 827 kr
Anskaffningsvärde mark	3 306 823 kr
Taxeringsvärde byggnad	7 145 000 kr
Taxeringsvärde mark	1 454 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	8 599 000 kr
Lokaler	- kr

Lägenheter är fördelade enligt:

3 rok	4 rok
16	4

Fastigheten har inga lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014

Anslutning till fiberinternet via Diseröds Bredbandsförening.

Besiktning av fastigheterna (utvändigt).

Under året har en lägenhet upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

Under 2015

Planering för att byta dörrar samt övrigt underhåll av fastigheterna utvändigt, begära kostnadsförslag där vi beslutat att anlita "Din byggservice" som helhetskonsult av arbetet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21
Antal tillkommande medlemmar	6
Antal avgående medlemmar	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har 4 st överlåtelse skett. Ytterligare en lägenhet har upplåtits som bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2014	2015
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1 355	2 834
Årets resultat	-19	62
varav bokförda avskrivningar	165	171
Insatser och upplåtelser	1 505	
Investeringar		-25
Amortering lån	-75	-80
Övriga förändringar BR	-97	
UB Likvida medel	2 834	2 962

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 25 797 kr enligt underhållsplan/stadgar.

W

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

George Mounayer	Ledamot
Henrik Pettersson	Ledamot
Joachim Rees	Ledamot
Bill Albertsson	Ledamot
Mathias Söderblom	Ledamot, avgick pga flytt 2014-10-01

Valberedning

Ann Johansson
Anders Nilsson

Revisorer

Mikael Thorell Auktoriserad revisor Revisionsaktiebolaget Trirev

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-21.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 512 kr /kvm.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift för sina bostäder om 1 217 kr/lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Antal kvarvarande hyresrätter är 5 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.

Föreningen har avslutat konton hos Nordea och flyttat resterande lån till Swedbank.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 019	455
Resultat efter finansiella poster	tkr	-19	31
Soliditet	%	49,6	45,8

För år 2013 redovisar föreningen intäkter och kostnader hänförliga till fastigheten från och med 23 juli 2013.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	19 128
Årets resultat före förändring av yttre fond	-19 048
Årets avsättning till yttre fond	-25 797
Totalt	-25 717

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-25 717
Totalt	-25 717

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 019 006	454 702
Övriga rörelseintäkter		-	606
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 019 006</u>	<u>455 308</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-454 445	-146 637
Personalkostnader	2	-81 904	-28 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 498	-35 507
Summa rörelsekostnader		<u>-701 847</u>	<u>-210 738</u>
Rörelseresultat		317 159	244 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 833	4 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 040	-218 103
Summa finansiella poster		<u>-336 207</u>	<u>-213 992</u>
Resultat efter finansiella poster		-19 048	30 578
Resultat före skatt		-19 048	30 578
Årets resultat		<u>-19 048</u>	<u>30 578</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 655 645	19 521 143
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	300 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 655 645</u>	<u>19 821 143</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 705 645</u>	<u>19 871 143</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 545	1 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 374	22 478
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>77 919</u>	<u>23 590</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 833 951	1 355 218
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 833 951</u>	<u>1 355 218</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 911 870</u>	<u>1 378 808</u>
Summa tillgångar		<u>22 617 515</u>	<u>21 249 951</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		10 363 122	9 708 680
Upplåtelseavgift		850 558	-
Fond för yttre underhåll		37 247	11 450
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 250 927</u>	<u>9 720 130</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 669	-11 450
Årets resultat		-19 048	30 578
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-25 717</u>	<u>19 128</u>
Summa eget kapital		<u>11 225 210</u>	<u>9 739 258</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 000 342	11 081 964
Summa långfristiga skulder		<u>11 000 342</u>	<u>11 081 964</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	73 036
Leverantörsskulder		84 098	212 602
Skatteskulder		24 340	-
Övriga skulder		-	12 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 525	130 808
Summa kortfristiga skulder		<u>391 963</u>	<u>428 729</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 617 515</u>	<u>21 249 951</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		13 539 000	13 539 000
Summa ställda säkerheter		<u>13 539 000</u>	<u>13 539 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	42 320	-
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala kostnader	19 584	6 594
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>81 904</u>	<u>26 594</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 856 650	19 556 650
Utgående anskaffningsvärden	19 856 650	19 556 650
Ingående avskrivningar	-35 507	-
- Årets avskrivningar	-165 498	-35 507
Utgående avskrivningar	-201 005	-35 507
Redovisat värde	<u>19 655 645</u>	<u>19 521 143</u>

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	300 000
Utgående anskaffningsvärden	0	300 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>300 000</u>

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Redovisat värde	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Andelarna avser 100 % av aktierna i dotterbolaget Apelvägen Fastighets AB 556933-8931. Koncernredovisning har inte upprättats enligt årsredovisningslagen 7 kap. 3§. Aktiebolaget kommer att likvideras under 2015.

Not 6 Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 708 680	654 442	-	10 363 122
Upplåtelseavgifter	-	850 558	-	850 558
Fond för yttre underhåll	<u>11 450</u>	<u>25 797</u>	<u>-</u>	<u>37 247</u>
Summa bundet eget kapital	9 720 130	1 530 797	0	11 250 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 450	-25 797	30 578	-6 669
Årets resultat	<u>30 578</u>	<u>-19 048</u>	<u>-30 578</u>	<u>-19 048</u>
Summa fritt eget kapital	19 128	-44 845	0	-25 717
Summa eget kapital	9 739 258	1 485 952	0	11 225 210

2014-12-31

2013-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	11 450	-
Årets avsättning enligt stadgar	<u>25 797</u>	<u>11 450</u>
Vid årets slut	<u>37 247</u>	<u>11 450</u>

Not 7 Långfristiga skulder

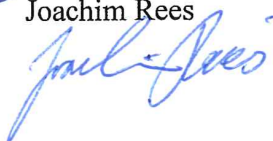
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	-	-	5 250 000	-	-
Swedbank	3,650	2018-09-27	2 905 000	-36 729	2 868 271
Swedbank	3,650	2018-09-27	3 000 000	-37 929	2 962 071
Swedbank	2,910	2019-05-24	-	-	5 250 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-73 036</u>	<u>-</u>	<u>-80 000</u>
			11 081 964	-74 658	11 000 342

Romelanda 2015 - 05 - 20

George Mounayer



Joachim Rees



Henrik Pettersson

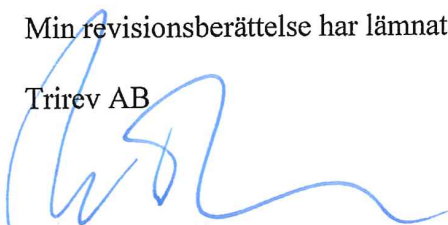


Bill Albertsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 26.

Trirev AB



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Apelvägen
Org.nr. 769625-9733

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Apelvägen för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06

E-post: info@trirev.se • Hemsida: www.trirev.se



REVISIONSBERÄTTELSE, forts

Till föreningsstämman i Brf Apelvägen
Org.nr. 769625-9733

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Apelvägen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jonsered den

26/5 - 2015

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 94 Alingsås

Tel: 031 - 795 79 05 • Fax: 031 - 795 79 06

E-post: info@trirev.se • Hemsida: www.trirev.se