



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Apeln 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Marcus Söderberg	Ordförande
Maj Emma Astrid Palmgren	Sekreterare
Erik Gustav Ekholm	Kassör
Anna Margareta Holmén	Ledamot
Elin Stenberg	Ledamot
Erik Sebastian Veigas	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Nyman	Ordinarie Extern	Lr-revision
--------------	------------------	-------------

Valberedning

Alexandra Antoni
Fredrik Wolffelt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

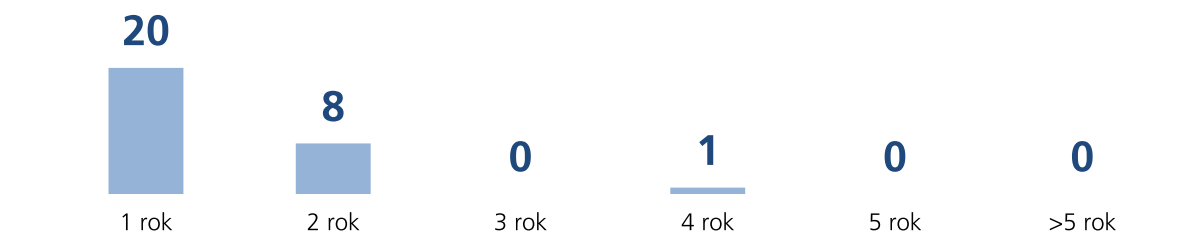
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m², varav 1 536 m² utgör lägenhetsyta och 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nyvå	127 m ²	Dec 2019

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Cykelförråd	Gemensam cykelförråd
Torkrum	Gemensam torkrum
Mangelrum	Gemensam mangelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning av skorstenar	2020	
Spolning av stammar	2019	görs vart 5-7 år
Radonmätning	2019 - 2020	
OVK och kontroll av röklucka	2018	
Byte av armaturer i källare	2018	
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	installation av säkerhetsdörrar
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
renovering av cykelförråd	2017	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av armaturer i allmänna utrummen	2016	
Byte av undercentral	2015	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Markis blomsteraffär	2009	
Postboxar	2008	
Entrédörr byte	2008	
Renovering av torkrum	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Renovering av piskbalkong	2005	ytskikt, mur och golv renoverades efter läcka i november 2005
Totalrenovering tvättstuga	2004	Byte av samtliga maskiner.
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte i källaren	2021	
Bättringsarbeten på fasad	2021	
Renovering eller byte av torkskåp	2021	
Byte av trapphusbelysning	2021	Rörelsedetektor
Målning av små källarfönster	2021	
Byte av tvättmaskin	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

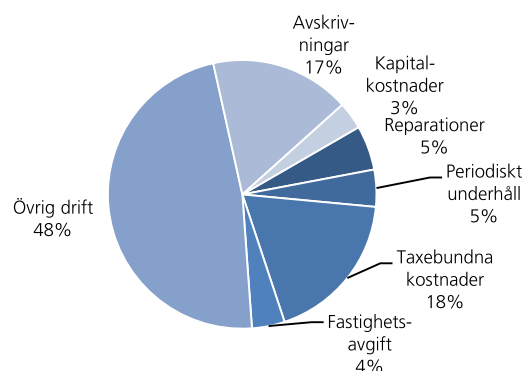
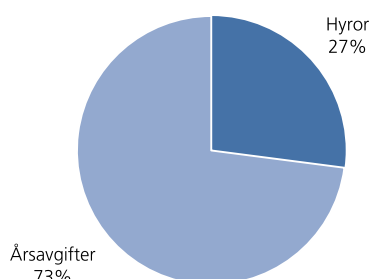
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Com hem
Tvättstuga	Söderkyl
Städning	Adena städ
Teknisk förvaltning	Josef Ingrosso

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 683 814	1 471 104
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 291 270	1 272 100
Finansiella intäkter	174	72
Medlemsinsatser	0	2 310 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 445
	1 291 444	3 618 617
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 213 994	1 313 984
Finansiella kostnader	50 067	47 186
Ökning av kortfristiga fordringar	63 820	2 237
Minskning av långfristiga skulder	100 000	42 500
Minskning av kortfristiga skulder	21 650	0
	1 449 530	1 405 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 525 728	3 683 814
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-158 086	2 212 710

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	643	631	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 446	1 420	1 441	1 309
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 940	4 009	4 038	4 092
Elkostnad/m ² totalyta	24	29	27	24
Värmekostnad/m ² totalyta	115	125	130	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	28	29	37
Soliditet (%)	65	65	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-229	-348	16	-644
Nettoomsättning (tkr)	1 281	1 272	1 255	1 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m² bostäder och 127 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 801 758	0	0	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	0	0	11 548 188
Fond för yttre underhåll	311 470	116 478	-114 471	309 463
S:a bundet eget kapital	19 661 416	116 478	-114 471	19 659 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 798 610	-116 478	-233 593	-7 448 539
Årets resultat	-229 372	-229 372	348 064	-348 064
S:a ansamlad förlust	-8 027 983	-345 850	114 471	-7 796 603
S:a eget kapital	11 633 433	-229 372	0	11 862 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 682 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 478
summa balanserat resultat	-8 027 982

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

68 510
-7 959 472

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 280 593	1 272 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 678	0
Summa rörelseintäkter		1 291 270	1 272 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-777 538	-1 038 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 455	-275 549
Personalkostnader	Not 6	0	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 756	-259 066
Summa rörelsekostnader		-1 470 750	-1 573 050
RÖRELSERESULTAT		-179 480	-300 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 067	-47 186
Summa finansiella poster		-49 893	-47 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 372	-348 064
ÅRETS RESULTAT		-229 372	-348 064

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	14 129 204	14 377 272
Inventarier	Not 9	9 412	18 099
Summa materiella anläggningstillgångar		14 138 615	14 395 371
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 141 415	14 398 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12	797
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 602 689	3 722 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 372	0
Summa kortfristiga fordringar		3 629 073	3 723 339
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 038	13 038
Summa kassa och bank		13 038	13 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 642 111	3 736 377
SUMMA TILLGÅNGAR		17 783 526	18 134 548

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll	Not 13	311 470	309 463
Summa bundet eget kapital		19 661 416	19 659 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 798 610	-7 448 539
Årets resultat		-229 372	-348 064
Summa fritt eget kapital		-8 027 983	-7 796 603
SUMMA EGET KAPITAL		11 633 433	11 862 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 489 000	5 789 000
Summa långfristiga skulder		5 489 000	5 789 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	0
Leverantörsskulder		82 935	84 778
Skatteskulder		117 894	108 366
Övriga skulder		120 000	138 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	140 263	150 640
Summa kortfristiga skulder		661 092	482 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 783 526	18 134 548

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	932 962	928 871
Hyror bostäder	65 678	63 599
Hyror lokaler	250 961	247 277
Hyror parkering	30 000	31 400
Kabel-TV intäkter	1 020	975
Öresutjämning	-28	-22
	1 280 593	1 272 100

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 033	0
Övriga intäkter	645	0
	10 678	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 031	7 500
	Fastighetsskötsel beställning	21 783	0
	Städning entreprenad	29 234	28 977
	Mattvätt/Hyrmattor	22 737	20 683
	Sotning	17 922	0
	Hissbesiktning	1 890	4 500
	Myndighetstillsyn	2 595	4 130
	Gemensamma utrymmen	1 910	0
	Gård	937	1 195
	Serviceavtal	20 150	1 938
	Förbrukningsmateriel	1 653	1 534
	Teleport/hissanläggning	2 940	7 383
	Brandskydd	8 916	0
		171 698	77 840
	Reparationer		
	Lokaler	7 438	0
	Tvättstuga	13 675	17 977
	Vind	10 358	0
	Entré/trapphus	5 818	0
	Lås	21 378	1 610
	VVS	0	45 285
	Elinstallationer	10 331	3 531
	Hiss	0	5 880
	Skador/klotter/skadegörelse	0	104 750
	Vattenskada	12 750	191 143
		81 748	370 176
	Periodiskt underhåll		
	Vind	0	5 743
	Källare	12 124	0
	VVS	56 386	43 750
	Elinstallationer	0	64 978
		68 510	114 471
	Taxebundna kostnader		
	El	40 275	48 911
	Värme	191 068	208 665
	Vatten	22 503	21 357
	Sophämtning/renhållning	21 112	20 543
	Grovsopor	4 176	4 686
		279 134	304 162
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 349	50 541
	Kabel-TV	16 419	16 071
	Bredband	46 980	46 980
		116 748	113 592
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 701	58 193
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 538	1 038 434

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 091	801
	Juridiska åtgärder	137 985	6 875
	Inkassering avgift/hyra	4 950	5 525
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	16 250
	Föreningskostnader	12 626	2 601
	Styrelseomkostnader	318	538
	Fritids- och trivselkostnader	1 121	389
	Förvaltningsarvode	85 320	84 024
	Administration	5 389	6 808
	Konsultarvode	168 281	151 738
		436 455	275 549
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Sociala kostnader	0	0
		0	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	83 861	86 172
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	8 688	8 688
		256 756	259 066

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 241 836	20 241 836
	Utgående anskaffningsvärde	20 241 836	20 241 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 864 564	-5 614 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 068	-250 379
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 112 633	-5 864 564
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 129 204	14 377 272
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 879 000	16 879 000
	Taxeringsvärde mark	21 947 000	21 947 000
		38 826 000	38 826 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	1 826 000	1 826 000
		38 826 000	38 826 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 438	43 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 438	43 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 339	-16 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 688	-8 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 027	-25 339
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 411	18 099
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	87 650	50 062
	Klientmedel hos SBC	3 512 690	3 670 776
	Fordringar	645	0
	Fordringar kreditfakturor	1 704	1 704
		3 602 689	3 722 542

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	26 372	0
		26 372	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	309 463	192 985
	Reservering enligt stadgar	116 478	116 478
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 471	0
	Vid årets slut	311 470	309 463

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,800 %	2 923 375	2 973 375	2023-04-19
	Nordea	0,800 %	2 765 625	2 815 625	2023-04-19
	Summa skulder till kreditinstitut		5 689 000	5 789 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
			5 489 000	5 789 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 489 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	31 204	31 204
	Sociala avgifter	14 296	14 296
	Ränta	9 355	8 800
	Avgifter och hyror	85 408	96 340
		140 263	150 640

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

2021-01-25: Inspektion och rensning av ventilationer och rökkanaler i lägenheterna 03, 04, 05, 06 på våning 1-5.

2021-01-27: Byte av ena tvättmaskinen.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 19 / 4 2021



Carl Marcus Söderberg
Ordförande



Maj Emma Astrid Palmgren
Sekreterare



Erik Gustav Ekholm
Kassör



Anna Margareta Holmén
Ledamot



Elin Stenberg
Ledamot



Erik Sebastian Veigas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Joakim Nyman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Apeln 1
Org.nr. 769603-5950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 1 för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apeln 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2021



Joakim Nyman

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se