

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf APELN 2*

*2019*



# ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen APELN 2

Tid: Måndagen den 2 mars 2020, kl. 18:00  
Lokal: Solna Gymnasium, Råsundavägen 80

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN



Brf Apeln 2  
Org nr 769607-9677

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                               |            | Vald till stämman |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| Alexander Canizares Dahlström | Ordförande | 2020              |
| Lars Hedlund                  | Ledamot    | 2020              |
| Peter Kullgren                | Ledamot    | 2020              |
| Ulrika Goucher                | Suppleant  | 2020              |
| Jonas Ocklind                 | Suppleant  | 2020              |

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Apeln 2, i Solna. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, jämte vind och ett källarplan i sutteräng. Bostadshuset innehåller 37 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

31 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår, respektive värdeår 1939. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna och förrådet hyrs ut. Föreningen innehar 7 p-platser.

Total boyta 1 439 m<sup>2</sup>, lokalyta 201 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WM Tak och Dimson angående snöröjning av tak.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ännu har ett år gått till enda, även ett decennium. Året 2019 har Brf Apeln 2 gjort en trappmålning och bytt ut den gula färgen till en mjukare mint grönnare färg. Det var en av dem större sakerna och en annan sak som blev kostsam var OVK som drog ut på tiden men blev klart under hösten 2019 efter några mindre renoveringar som syns i periodiska underhållet.

2019 blev det inte en vårstädning utan en höststädning där det togs in en container för grovsopor. Till sist tog



styrelsen beslut om att ge en avgiftsfrimånad under december som en liten gåva för året. Inför 2020 kommer styrelsen se över möjligheten om att bli mer energismarta, och eventuellt se över att investera ladd-stolpar till parkeringsplatser samt en bättre belysning på fasaden när mörkret faller in. Tack för året 2019, nu blickar vi framåt.

## Flerårsöversikt

|                                      |    | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 1 464 011   | 1 558 957   | 1 437 229   | 1 495 085   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | -72 543     | -174 507    | -152 831    | 205 635     |
| Soliditet                            | %  | 60          | 60          | 60          | 60          |
| Likviditet                           | %  | 665         | 606         | 550         | 464         |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 851         | 851         | 851         | 851         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 8 034       | 8 079       | 8 123       | 8 168       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 131         | 134         | 132         | 130         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 17 762 000      | 2 417 325                    | 9 782                              | -94 737                       | -174 507                 |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 93 000                             | -93 000                       |                          |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                              | -385 882                           | 385 882                       |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | -174 507                      | 174 507                  |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | -72 542                  |
| Belopp vid årets utgång                | 17 762 000      | 2 417 325                    | -283 100                           | 23 638                        | -72 542                  |



### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 23 638  |
| Årets resultat      | -72 543 |
|                     | <hr/>   |
|                     | -48 905 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 485 000  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -201 489 |
| I ny räkning balanseras                      | -332 416 |
|                                              | <hr/>    |
|                                              | -48 905  |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -72 543  |
| Dispositioner                   | -283 511 |
|                                 | <hr/>    |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -356 054 |
|------------------------------------|----------|

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

411



| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 4          | 1 464 011                         | 1 558 957                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>1 464 011</b>                  | <b>1 558 957</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 3          | -668 497                          | -663 062                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -201 489                          | -385 882                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -88 104                           | -90 367                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -32 983                           | -32 855                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -441 084                          | -452 567                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 432 157</b>                 | <b>-1 624 733</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>31 854</b>                     | <b>-65 776</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 37 700                            | 31 520                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -142 096                          | -140 252                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-104 396</b>                   | <b>-108 732</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-72 542</b>                    | <b>-174 508</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-72 542</b>                    | <b>-174 508</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -72 542                           | -174 507                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 201 489                           | 385 882                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -485 000                          | -93 000                           |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-356 053</b>                   | <b>118 374</b>                    |

5

| Balansräkning                                  | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | 1,2 |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 30 694 036        | 31 135 120        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 0                 | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <u>30 694 036</u> | <u>31 135 120</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andelar i MBF                                  |     | 3 700             | 3 700             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>3 700</u>      | <u>3 700</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>30 697 736</b> | <b>31 138 820</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 11  | 301               | 4 301             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 24 473            | 38 273            |
| Klientmedel i SHB                              |     | 2 626 561         | 2 300 905         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <u>2 651 335</u>  | <u>2 343 479</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 |     | 79                | 79                |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | <u>79</u>         | <u>79</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 651 414</b>  | <b>2 343 558</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>33 349 150</b> | <b>33 482 378</b> |



| Balansräkning                                | Not    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |        | 20 179 324        | 20 179 324        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | -283 100          | 9 782             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>19 896 224</u> | <u>20 189 106</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 23 638            | -94 736           |
| Årets resultat                               |        | -72 542           | -174 507          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>-48 904</u>    | <u>-269 243</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>19 847 320</b> | <b>19 919 863</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 13 103 000        | 13 176 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 103 000</b> | <b>13 176 000</b> |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 73 000            | 73 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 32 466            | 38 874            |
| Skatteskulder                                |        | 2 910             | 320               |
| Övriga skulder                               | 14     | 12 243            | 6 327             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 278 211           | 267 994           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>398 830</b>    | <b>386 515</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>33 349 150</b> | <b>33 482 378</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                |       |                  |
|--------------------------------|-------|------------------|
| Byggnad                        | 75 år | (t.o.m. år 2078) |
| Trapphus (eftersatt underhåll) | 25 år | (t.o.m. år 2030) |
| Takomläggning                  | 20 år | (t.o.m. år 2027) |
| Stambyte (eftersatt underhåll) | 50 år | (t.o.m. år 2062) |
| Tvättstugerenovering           | 15 år | (t.o.m. år 2020) |
| Markanläggning                 | 20 år | (t.o.m. år 2028) |
| Stadsnät                       | 20 år | (t.o.m. år 2035) |
| Vindsprojekt                   | 64 år | (t.o.m. år 2078) |

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byta ut undercentralen (2020)
- Byta ut fjärrvärmecentralen (2020/2021)
- Gör klart alla myndighetskrav (Brandsäkerhet, tak etc.)
- Fräscha upp tvättstugan
- Se över balkongerna
- Planera inför fasadrenovering (2022)

### Upplysningar till resultaträkningen



**Not 3 Driftskostnader**

|                                  | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 116 442                          | 93 522                           |
| Reparationer, löpande underhåll  | 48 683                           | 37 633                           |
| Elavgifter                       | 32 600                           | 39 316                           |
| Uppvärmning                      | 215 049                          | 220 129                          |
| Vatten och avlopp                | 30 534                           | 33 643                           |
| Renhållning                      | 28 369                           | 32 208                           |
| Försäkringar                     | 25 566                           | 25 034                           |
| Kabel-TV / Internet              | 100 907                          | 111 740                          |
| Övriga fastighetskostnader       | 0                                | 225                              |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 70 349                           | 69 609                           |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>668 499</u></b>            | <b><u>663 059</u></b>            |

**Not 4 Nettoomsättning**

|                                                    | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                               | 1 224 012                        | 1 224 012                        |
| Hyror lokaler                                      | 244 140                          | 238 812                          |
| Hyror parkering                                    | 45 720                           | 43 470                           |
| Övriga hyrestillägg bredband                       | 71 100                           | 68 394                           |
| <b>Brutto</b>                                      | <b>1 584 972</b>                 | <b>1 574 688</b>                 |
| Hyresförluster vakanser bostäder avgifts fri månad | -102 001                         | 0                                |
| Hyresförluster vakanser lokaler                    | -4 200                           | -4 200                           |
| Övriga vakanser hyresförluster                     | -14 760                          | -11 610                          |
| Övriga hyresnedsättningar                          | 0                                | 79                               |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                       | <b><u>1 464 011</u></b>          | <b><u>1 558 957</u></b>          |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Asfaltering                       | 0                                | 385 882                          |
| OVK                               | 73 702                           | 0                                |
| Målning                           | 127 787                          | 0                                |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>201 489</u></b>            | <b><u>385 882</u></b>            |



**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Porto                                   | 529                              | 218                              |
| Revision                                | 12 017                           | 12 601                           |
| Föreningsmöten                          | 287                              | 250                              |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 65 465                           | 64 396                           |
| Övriga förvaltningskostnader            | 9 205                            | 12 302                           |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                              | 600                              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>88 103</b>                    | <b>90 367</b>                    |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 25 000                           | 25 000                           |
| Sociala kostnader                       | 7 855                            | 7 855                            |
| Kostnadsersättning                      | 128                              | 0                                |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>32 983</b>                    | <b>32 855</b>                    |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 11 377                           | 8 978                            |
| Övriga ränteintäkter              | 423                              | 342                              |
| Utdelning MBF                     | 25 900                           | 22 200                           |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>37 700</b>                    | <b>31 520</b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 655 607        | 24 655 607        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 655 607        | 24 655 607        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -3 505 987        | -3 065 197        |

*JD*

Brf Apeln 2  
769607-9677

11(13)

|                                                     | <u>2019-12-31</u>        | <u>2018-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årets avskrivningar                                 | -441 084                 | -440 790                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -3 947 071               | -3 505 987               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>20 708 536</u>        | <u>21 149 620</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 9 985 500                | 9 985 500                |
| Utgående planenligt värde                           | 9 985 500                | 9 985 500                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>30 694 036</u></b> | <b><u>31 135 120</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 16 658 000               | 14 851 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | <u>23 067 000</u>        | <u>14 178 000</u>        |
|                                                     | 39 725 000               | 29 029 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 37 600 000               | 27 200 000               |
| Lokaler                                             | <u>2 125 000</u>         | <u>1 829 000</u>         |
|                                                     | 39 725 000               | 29 029 000               |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 69 030            | 69 030            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 69 030            | 69 030            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -69 030           | -57 253           |
| Årets avskrivningar                                                      | <u>0</u>          | <u>-11 777</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -69 030           | -69 030           |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>0</u></b>   | <b><u>0</u></b>   |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u>   |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 301               | 4 301               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>301</u></b> | <b><u>4 301</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                         | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SHYP                                                                     | 1,080          | 2022-04-29                     | 2 900 000                          |
| SHYP                                                                     | 1,080          | 2022-04-29                     | 2 740 500                          |
| SHYP                                                                     | 1,080          | 2022-04-29                     | 1 900 000                          |
| SHYP                                                                     | 1,080          | 2022-04-29                     | 945 000                            |
| SHYP                                                                     | 1,080          | 2022-04-29                     | 1 475 000                          |
| SHYP                                                                     | 1,050          | 2020-03-03                     | 1 305 500                          |
| SHYP                                                                     | 1,050          | 2020-06-29                     | 1 910 000                          |
| Summa:                                                                   |                |                                | 13 176 000                         |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -73 000                            |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 13 103 000                         |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 12 811 000                         |

**Not 13 Ställda säkerheter**

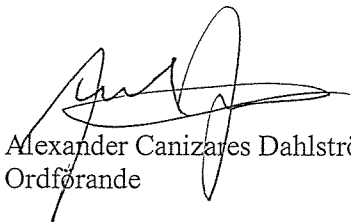
|                                                                                                   | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 13 600 000        | 13 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>13 600 000</b> | <b>13 600 000</b> |



Not 14 Övriga skulder

|                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                                     | 12 243            | 6 327             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <u>12 243</u>     | <u>6 327</u>      |

Stockholm 2020-01-30

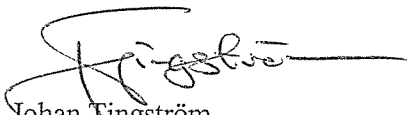
  
Alexander Canizares Dahlström  
Ordförande

  
Peter Kullgren

Lars Hedlund  
30/1-20 

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 2, org.nr 769607-9677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Västerås den 10 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor