

Brf Apeln
Org nr 716414-2312

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Apeln 1 och Apeln 7, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1985-12-06 och den ekonomiska planen registrerades 1986-06-12. Fastigheterna är belägna på Södermalmsgatan 21 och Fredsgatan 33, Sundsvall Kommun. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätter, samt 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	1 rum och koksåp,
8 stycken	1 rum och kök,

Total bostadsyta: 473 m² .

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och trappstädning skötts av föreningens medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Tak (2003), Målning av hus fasaderna (2012).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 4 806 kronor har föreningen bytt 40 ventiler samt termostater för 25 000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.
Under året har 1 överlåtelse skett.

Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-06-09 haft följande sammansättning:

			Vald till år:
Ordinarie	Jonas Zackrisson	Ordförande	2015
	Lars Dahlström	Ledamot	2015
	Stefan Sundström	Ledamot	2016
	Ulrica Andersson Sundström	Ledamot	2016
Suppleant	Jonas Sanderyd		

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket 2013-07-30.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	kr	470	470				
Resultat efter finansiella poster	kr	55	83				
Kassalikviditet	%	324	294	228	198	141	268
Årsavgift bostäder per kvm	kr	972	972	972	972	944	860
Driftskostnader per kvm	kr	441	413	409	400	427	422
Fastighetslån per kvm	kr	3 670	3 797	3 924	4 051	4 178	4 304
Genomsnittlig skuldränta	%	3,56	3,80	4,57	4,59	4,90	4,90
Soliditet	%	26	24				

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	166 392
Årets resultat	55 609
	<hr/>
	222 001
	kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	23 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	199 001
	<hr/>
	222 001
	kronor

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	470 275	470 604
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		470 275	470 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-208 641	-183 944
Övriga externa kostnader		-39 206	-44 039
Personalkostnader	4	-10 513	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 375	-89 412
Summa rörelsekostnader		-351 735	-317 395
Rörelseresultat		118 540	153 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 940	-69 479
Summa finansiella poster		-62 931	-69 466
Resultat efter finansiella poster		55 609	83 743
Årets resultat		55 609	83 743

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 939 787	2 033 162
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa anläggningstillgångar		1 939 787	2 033 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17	3 584
Övriga kortfristiga fordringar		8 252	2 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 096	10 087
Summa kortfristiga fordringar		26 365	16 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	7	551 128	453 320
Summa kassa och bank		551 128	453 320
Summa omsättningstillgångar		577 493	469 921
Summa tillgångar		2 517 280	2 503 083
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		350 000	350 000
Fond för yttre underhåll		90 804	67 805
Summa bundet eget kapital		440 804	417 805
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		166 392	105 649
Årets resultat		55 609	83 743
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		222 001	189 392
Summa eget kapital		662 805	607 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 676 000	1 736 000
Summa långfristiga skulder		1 676 000	1 736 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		36 795	11 263
Medlemarnas underhållsfond		2 367	7 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 313	81 256
Summa kortfristiga skulder		178 475	159 886
Summa eget kapital och skulder		2 517 280	2 503 083
Ställda säkerheter	10	2 502 700	2 502 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 603 500 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens beläning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	459 840	459 840
Hyror parkeringar	8 881	8 093
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 554	2 671
Summa	470 275	470 604

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	4 806	12 344
Periodiskt underhåll	25 000	9 500
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	10 587	10 587
Vatten- och avloppsavgifter	42 415	40 199
Elavgifter	16 368	17 334
Renhållning	10 374	7 529
Snöröjning	7 482	5 688
Uppvärmningskostnad	65 356	58 258
Förbrukningsinventarier/materiel	3 420	0
Fastighetsförsäkringar	7 325	7 328
Kabel-tv	15 508	15 177
Summa	208 641	183 944

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 513	0
Summa	10 513	0

Föreningen betalade lön till en som ordnade utemiljön, annars inga anställda. Styrelsen tar inte ut några arvoden.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 970 390	2 970 390
Utgående anskaffningsvärde	2 970 390	2 970 390
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 042 228	-953 431
Årets avskrivning	-93 375	-88 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 135 603	-1 042 228
Mark	105 000	105 000
Summa bokfört värde	1 939 787	2 033 162
Taxeringsvärde byggnader	2 799 000	2 799 000
Taxeringsvärde mark	730 000	730 000
	3 529 000	3 529 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	3 529 000	3 529 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	3 071	3 071
Ackumulerad avskrivning	-3 071	-2 456
Årets avskrivning	0	-615
Summa bokfört värde	0	0

Not 7 Kassa och bankmedel

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Swedbank företagskonto	536 416	453 320
Nordea plusgirokonto	14 712	0
Summa	551 128	453 320

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vi årets ingång	350 000	67 804	105 649	83 743	607 197
Avsättning till underhållsfond		23 000	-23 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			83 743	-83 743	-
Årets resultat				55 609	55 609
Belopp vid årtens utgång	350 000	90 804	166 392	55 609	662 806


Not 9 Långfristiga skulder


<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank hypotek AB	2,67%		1 024 000	2018-09-25
Swedbank hypotek AB	3,12%	<u>60 000</u>	<u>712 000</u>	2017-11-10
Summa fastighetslån		60 000	1 736 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-60 000	
Summa långfristig del			1 676 000	

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Swedbank	<u>2 502 700</u>	<u>2 502 700</u>
	2 502 700	2 502 700


Sundsvall 2015-03-05


Jonas Zackrisson


Lars Dahlström

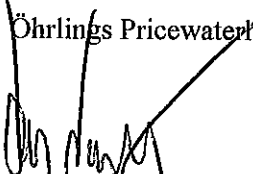

Stefan Sundström

Ordförande


Ulrica Andersson Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apeln, org.nr 716414-2312

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Apeln för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt (vårt) uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 9 mars 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Nordenc
Auktoriserad revisor