

Årsredovisning

för

Brf Apeln

717600-2983

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Apeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-10-28.

Föreningens fastighet, Sala Backe 13:1 bebyggdes 1954 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 3 lokaler samt 4 uthyrningsbara förråd, varav lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 23 garage och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kokvrå		
12 st 1 rum och kök		
24 st 2 rum och kök		
1 st 2½ rum och kök		
5 st 3 rum och kök		
5 st 4 rum och kök		
1 st 5 rum och kök och kokvrå	Total bostadsyta: 2 776,8 kvm	Uthyrd lokalyta: 173,3 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
AnnKristin Hagman Rischer	27,8	2017-06-30
Salong Rendez vous	60,5	2016-08-31
Försvarsutbildarna	85,0	2016-11-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring.

WM

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-03-24 bestått av:

Ordinarie	Mikael Wällensjö	Ordförande
	Kent Eriksson	kassör
	Barbara Weishaupt	sekreterare

Suppleanter	Anette Öberg
	Olof Hedlund

Revisorer	
Ordinarie	KPMG

Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC. Trappstädning har skötts av Allt-i-städ.
Vicevärd för föreningen har varit Jonny Pettersson.

Renoveringar

Stamrenovering år 2001
Elrenovering år 2001
Fuktisolering runt huset år 2001
Nya entré-, lägenhets- och källardörrar 2001
Nya garageportar år 2002
Takrenovering år 2003
Fönsterrenovering år 2003
Bredband år 2003
Fasad-, balkong- och fönsterrenovering 2011

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad i december 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 74 301 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 133 250 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 (10) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 71 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 73 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Genomsnittlig avgift per 2016-01-01 uppgår till 785 kr/kvm.



Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 453	2 453	2 449	2 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	331	372	356	190
Soliditet (%)	15	13	10	8
Kassalikviditet (%)	406	318	246	160
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	357	57	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 095	895	538	481
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	785	785	785	785
Lån kronor per kvm yta	4 323	4 424	4 526	4 628

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	718 592
årets vinst	331 470
	1 050 062

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfonden	300 000
i ny räkning överföres	750 062
	1 050 062

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

an

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 452 826	2 452 977
Övriga rörelseintäkter		1 480	780
Summa rörelseintäkter		2 454 306	2 453 757
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 254 758	-1 085 119
Övriga externa kostnader	5	-107 744	-105 552
Personalkostnader	6	-13 725	-19 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 786	-516 787
Summa rörelsekostnader		-1 893 014	-1 727 346
Rörelseresultat		561 292	726 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 752	6 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 574	-360 807
Summa finansiella poster		-229 822	-354 026
Resultat efter finansiella poster		331 470	372 385
Resultat före skatt		331 470	372 385
Årets resultat		331 470	372 385

cel

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 529 937	13 034 911
Inventarier, verktyg och installationer	8	85 883	97 695
Summa materiella anläggningstillgångar		12 615 820	13 132 606
Summa anläggningstillgångar		12 615 820	13 132 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 783 649	2 241 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 335	86 781
Summa kortfristiga fordringar		2 844 984	2 328 186
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		2 844 984	2 328 186
SUMMA TILLGÅNGAR		15 460 804	15 460 792

cem

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 990	161 990
Yttre reparationsfond		1 094 694	894 694
Summa bundet eget kapital		1 256 684	1 056 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		718 592	546 207
Årets resultat		331 470	372 385
Summa fritt eget kapital		1 050 062	918 592
Summa eget kapital		2 306 746	1 975 276
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 453 185	12 753 185
Summa långfristiga skulder		12 453 185	12 753 185
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		79 738	114 299
Skatteskulder		5 782	5 811
Övriga skulder	13	2 862	2 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 491	309 853
Summa kortfristiga skulder		700 873	732 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 460 804	15 460 792
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 900 000	15 900 000
Summa ställda säkerheter		15 900 000	15 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CM

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter övriga objekt	19 320	19 320
Hysesintäkter lokaler	121 296	121 296
Hysesintäkter garage och p-platser	134 950	134 700
Årsavgifter bostäder	2 182 092	2 182 092
Hysesbortfall ./.	-4 832	-4 431
	2 452 826	2 452 977

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	74 301	64 468
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	133 250	72 000
	207 551	136 468

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	102 749	99 751
Administrativ fastighetsskötsel	26 900	13 300
Besiktning / Serviceavtal	0	968
Yttre skötsel / Snöröjning	13 525	1 563
Fastighetsel	55 180	58 782
Uppvärmning	510 519	475 276
Vatten	85 799	81 740
Sophämtning	48 963	49 875
Fastighetsförsäkring	45 070	41 108
Självrisk/reparation försäkringsskador	32 018	0
Kabel-TV / Internet	56 856	56 658
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	69 628	69 630
	1 047 207	948 651

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	6 894	5 729
Revisionsarvode	13 125	14 375
Förvaltningsarvode	87 006	84 728
Övriga externa tjänster/kostnader	720	720
	107 745	105 552

CM

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	8 925	12 312
Löner övriga	1 725	3 125
Sociala avgifter	3 075	4 451
	13 725	19 888

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 495 497	19 495 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 495 497	19 495 497
Ingående avskrivningar	-6 460 586	-5 955 612
Årets avskrivningar	-504 974	-504 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 965 560	-6 460 586
Utgående redovisat värde	12 529 937	13 034 911
Taxeringsvärden byggnader	16 139 000	16 139 000
Taxeringsvärden mark	5 384 000	5 384 000
	21 523 000	21 523 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 240	236 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 240	236 240
Ingående avskrivningar	-138 545	-126 732
Årets avskrivningar	-11 812	-11 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 357	-138 545
Utgående redovisat värde	85 883	97 695

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	3 053	3 039
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 780 596	2 238 366
	2 783 649	2 241 405

CM

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda sophämtning	0	2 958
Förutbetalda va-avgifter	0	8 089
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 335	75 734
	61 335	86 781

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	161 990	894 694	546 207	372 385
Disposition av föregående års resultat:		200 000	172 385	-372 385
Årets resultat				331 470
Belopp vid årets utgång	161 990	1 094 694	718 592	331 470

Reservering/ianspråktagande till yttre reparationsfonden har skett med 200 000 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,78	2017-11-10	3 317 277	3 617 277
Swedbank	rörlig ränta	rörlig 3 mån	5 435 908	5 435 908
Swedbank	rörlig ränta	rörlig 3 mån	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,84	2016-03-29	2 000 000	2 000 000
			12 753 185	13 053 185

Kortfristig del av långfristig skuld	-300 000	-300 000
---	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 253 185 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	1 260	1 274
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 602	1 094
	2 862	2 368

um

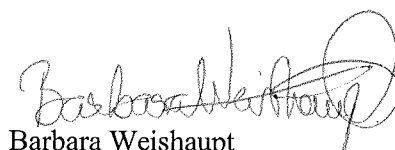
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 600	33 600
Upplupna sociala avgifter	10 900	10 900
Upplupna räntekostnader	27 740	40 580
Förskottsbetalda hyror och avgifter	161 987	148 347
Upplupna uppvärmningskostnader	55 507	55 726
Upplupna elavgifter	5 319	5 700
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 437	0
	312 490	309 853

Uppsala den 22 februari 2016


Kent Eriksson


Mikael Wällensjö


Barbara Weishaupt

Min revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2016


Malin Härdell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Apeln, org. nr 717600-2983

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Apeln för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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 bostadsrättsföreningen Apelns finansiella ställning per den 31 december 2015 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 bostadsrättsföreningen Apeln för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

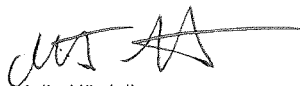
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 22 mars 2016

KPMG AB



Malin Härdell
Auktoriserad revisor