
Årsredovisning

BRF APELN 7
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716419-5047

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Apeln 7 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Apeln 7 i Solna Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944-46. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 12-14 i Råsunda, Solna.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	4 rok
16	16	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total tomtarea:	1 547 m ²
Total bostadsarea:	1 639 m ²
Varav hyresrätter:	141 m ²
Total lokalarea:	51 m ²

Årets taxeringsvärde	33 039 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 039 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Ownit	Bredband
ComHem AB	Kabel-TV
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Vattenfall	El
SITA	Sopor
Solna Vatten	Vatten

Efter den senaste stämman 2015-06-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Adam Österman	Ordförande	Stämman
Emanuel Jansson	Kassör	Stämman
Mats Jersenius	Sekreterare	Stämman
Daniel Schaeffer	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Peter Asplund		Stämman
Adelinn Persson Söör		Stämman
Tobias Forslund		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Göran Bringer	Revisor	Stämman
Jenny Björfors	Föreningsvald revisor	Stämman

Valberedning

Anna-Karin Wahlberg	Stämman
Ingmar Lagerlöf	Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2,75 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 429 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 239 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras under kvartal 1 2016 för att visa på det aktuella underhållsbehovet. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 19 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stammar och el	1999
Målning trapphus	2013
Byte trapphusbelysning	2013
Omdränering	2014
Målning fönster	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning fönster, fortsatt arbete	239

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftkostnader. Anledningen till att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror framförallt av mer reparation- och underhållskostnader. Dessutom har föreningen gjort en obligatorisk ventilationskontroll vilket görs vart sjätte år och som påverkar den totala driftkostnaden för räkenskapsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 366% till 405%.

I resultatet ingår avskrivningar med 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -36 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Brf Apeln nr 7 redovisar enligt K2-regelverket.

Verksamhetsberättelse

Under 2015 genomfördes 12 protokollförda styrelsemöten och 2 föreningsstämmor, en ordinarie och en extra stämma. Föreningen antog på extrastämmorna nya, modernare stadgar bland annat för att kunna ta ut en administrativ avgift för andrahandsuthyrningar.

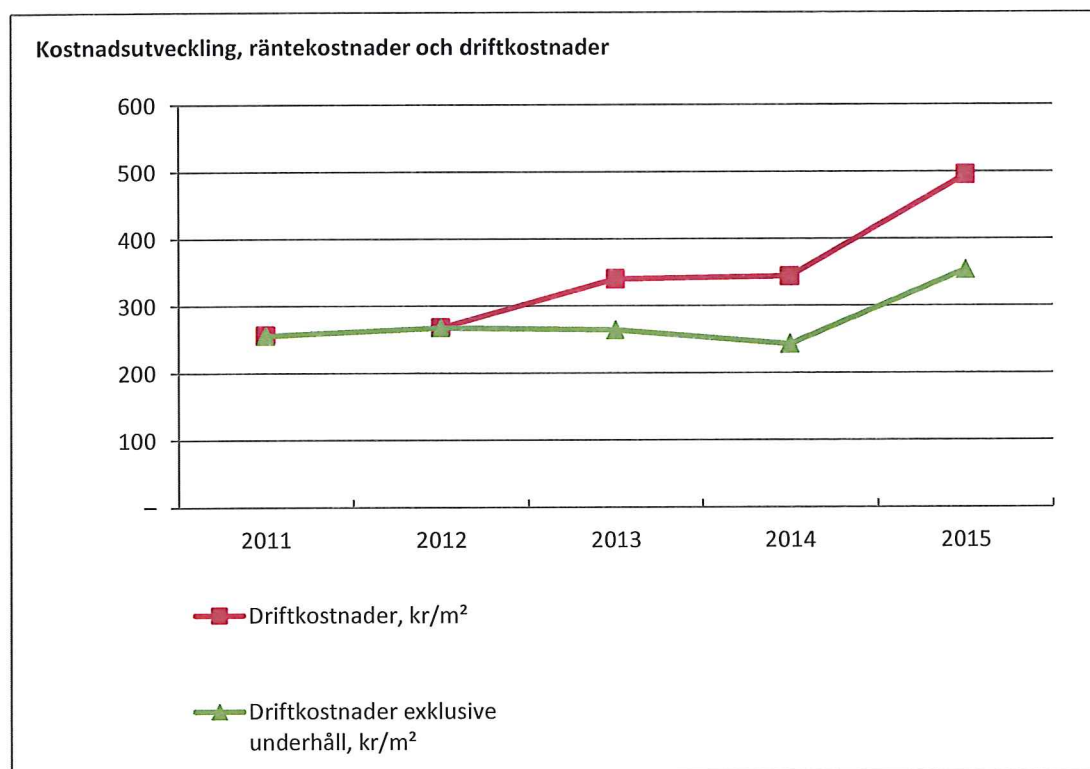
Under året drabbades en av lägenheterna i port 12 av en vattenläcka som också ledde till ett större renoveringsarbete i lägenheten samt i källare, gym och torkrum. Åtgärder för förbättrad ventilation i fastigheten har genomförts under året.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Av föreningens samtliga lägenheter är tre lägenheter upplåtna med hyresrätt och resterande 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	858	849	847	838	816
Årets resultat	- 214	21	30	67	22
Resultat före avskrivningar	- 36	203	223	257	203
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	20	20	20	20	20
Balansomslutning	9 447	9 701	9 711	10 110	9 946
Soliditet	98%	98%	97%	93%	94%
Likviditet	405%	366%	352%	606%	528%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	429	423	423	423	412
Driftkostnader, kr/m ²	495	344	340	268	256
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	354	243	264	268	256
Underhållsfond, kr/m ²	-	26	107	163	143
Lån, kr/m ²	-	-	-	290	290

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	94 549
Årets resultat före fondförändring	-214 160
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-34 154
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>78 545</u>
Summa underskott	-75 220

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-75 220
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	858 276	849 060
Övriga rörelseintäkter	2	68 148	55 608
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>926 424</u>	<u>904 668</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 837 148	- 581 475
Fastighetsadministration	4	- 127 003	- 126 860
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	- 178 404	- 182 452
Summa rörelsekostnader		<u>-1 142 555</u>	<u>- 890 787</u>
Rörelseresultat		- 216 131	13 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 971	7 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
Summa finansiella poster		<u>1 971</u>	<u>7 085</u>
Resultat efter finansiella poster		- 214 160	20 966
Årets resultat	11	<u>- 214 160</u>	<u>20 966</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 450 786	8 597 734
Inventarier, verktyg och installationer	7	282 466	313 922
Summa materiella anläggningstillgångar		8 733 252	8 911 656
Summa anläggningstillgångar		8 733 252	8 911 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	19 773	27 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 659	35 640
Summa kortfristiga fordringar		53 432	63 470
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	300 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		360 689	225 642
Summa kassa och bank		360 689	225 642
Summa omsättningstillgångar		714 121	789 112
SUMMA TILLGÅNGAR		9 447 373	9 700 768

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 346 309	9 346 309
Fond för yttre underhåll		–	44 391
Summa bundet eget kapital		<u>9 346 309</u>	<u>9 390 700</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		138 939	73 583
Årets resultat		- 214 160	20 966
Summa fritt eget kapital		<u>- 75 221</u>	<u>94 549</u>
Summa eget kapital		<u>9 271 089</u>	<u>9 485 249</u>
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		<u>–</u>	<u>–</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 767	105 765
Övriga skulder	12	1 777	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>133 740</u>	<u>97 754</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>176 284</u>	<u>215 519</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 447 373</u>	<u>9 700 768</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	91	2074
Trapphusarmaturer	Linjär	26	2027
Markanläggningar	Linjär	20	2026
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	20	2021
Säkerhetsdörrar & värmeanläggning	Linjär	20	2019 & 2015
Tvättmaskin & torktumlare	Linjär	5	2016
Dränering & isolering	Linjär	20	2033

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	642 060	633 352
Hyror, bostäder	161 428	160 890
Hyror, lokaler	51 788	51 618
Hyror, övriga	3 000	3 200
	<u>858 276</u>	<u>849 060</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	55 428	55 428
Inkassointäkter	720	180
Övriga rörelseintäkter	12 000	—
	<u>68 148</u>	<u>55 608</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	125 298	3 813
Underhåll	239 350	170 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 409	48 616
Försäkringspremier	18 937	17 181
Kabel-TV	25 790	38 964
Städning gemensamma utrymmen	15 171	3 833
Obligatoriska besiktningar	65 198	—
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 500	—
Förbrukningsmateriel	12 090	6 626
Vatten	24 912	27 795
El	40 194	36 204
Uppvärmning	193 007	199 036
Sophantering och återvinning	28 292	28 672
	<u>837 148</u>	<u>581 475</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Arvode för ekonomisk förvaltning	49 308	46 912
IT-kostnader	59 507	61 334
Juridiska kostnader	675	675
Arvode, yrkesrevisorer	13 270	13 500
Övriga förvaltningskostnader	1 369	3 347
Kreditupplysningar	–	675
Medlems- och föreningsavgifter	417	417
Köpta tjänster	2 457	–
	<u>127 003</u>	<u>126 860</u>

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	115 863	115 863
Markanläggningar	8 184	8 184
Anslutningsavgifter	4 222	4 222
Standardförbättringar	18 679	22 727
Inventarier och verktyg	15 978	15 978
Installationer	15 478	15 478
	<u>178 404</u>	<u>182 452</u>

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader inkl. stammar, tak & elreovering	10 533 008	10 533 008
Mark	1 460 610	1 460 610
Anslutningsavgifter, bredband	84 437	84 437
Säkerhetsdörrar & värmeanläggning	454 525	454 525
Markanläggning	163 680	163 680
	<u>12 696 260</u>	<u>12 696 260</u>

Summa anskaffningsvärden

12 696 260 12 696 260

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 602 012	-3 486 149
Anslutningsavgifter	- 58 077	- 53 855
Standardförbättringar	- 370 919	- 348 192
Markanläggningar	- 67 518	- 59 334
	<u>-4 098 526</u>	<u>-3 947 530</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 115 863	- 115 863
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 4 222	- 4 222
Årets avskrivning standardförbättringar	- 18 679	- 22 727
Årets avskrivning markanläggningar	- 8 184	- 8 184
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 245 474	-4 098 526
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 450 786	8 597 734
Varav		
Byggnader	6 815 133	6 930 996
Mark	1 460 610	1 460 610
Anslutningsavgifter, bredband	22 138	26 360
Säkerhetsdörrar & värmeanläggning	64 927	83 606
Markanläggningar	87 978	96 162
Taxeringsvärden		
bostäder	32 600 000	32 600 000
lokaler	439 000	439 000
Totalt taxeringsvärde	33 039 000	33 039 000
<i>varav byggnader</i>	16 659 000	16 659 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättmaskiner & torktumlare	79 888	79 888
Maskiner	337 949	337 949
Stuprörsvärmare	121 250	121 250
Trapphusarmaturer	30 188	30 188
Dränering	269 271	—
	838 546	569 275
Årets anskaffningar		
Dränering	—	269 271
Summa anskaffningsvärden	838 546	838 546
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 337 949	- 337 949
Tvättmaskiner & torktumlare	- 47 934	- 31 956
Stuprörsvärme & trapphusarmaturer	- 138 741	- 123 263
	- 524 624	- 493 168
Årets avskrivningar		
Tvättmaskiner & torktumlare	- 15 978	- 15 978
Dränering	- 13 465	- 13 465
Trapphusarmaturer	- 2 013	- 2 013
	- 31 456	- 31 456
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 556 080	- 524 624
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 466	313 922

Not 8 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	3 013	3 871
Skattekonto	16 760	16 631
Andra kortfristiga fordringar	–	7 328
	<u>19 773</u>	<u>27 830</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8	537
Förutbetalda försäkringspremier	11 819	10 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 431	9 857
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 901	14 751
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 500	–
	<u>33 659</u>	<u>35 640</u>

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		300 000	500 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	100 000	0,20	tillsvidare	
	30 dagar	100 000	0,20	tillsvidare	
	30 dagar	100 000	0,20	2016-01-17	
				<u>300 000</u>	<u>500 000</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 760 257	5 586 052	44 391	73 583	20 966
Disposition enl. årsstämmobeslut				20 966	- 20 966
Avsättning till underhållsfond			34 154	- 34 154	
lanspråktagande av underhållsfond			- 78 545	78 545	
Årets resultat					- 214 160
Vid årets slut	3 760 257	5 586 052	–	138 939	- 214 160

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -214 160 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -169 770 kr.

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Övriga skulder

Depositionsavgifter*	–	12 000
Felinbetalning	1 777	–
	<u>1 777</u>	<u>12 000</u>

**Ingen medlem har gjort anspråk på depositionsavgifterna, varpå styrelsen beslutat att intäktsföra dem under räkenskapsåret 2015.*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 435	–
Upplupna elkostnader	3 411	4 483
Upplupna värmekostnader	24 362	30 344
Upplupna revisionsarvoden	13 770	14 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 762	48 927
	<u>133 740</u>	<u>97 754</u>

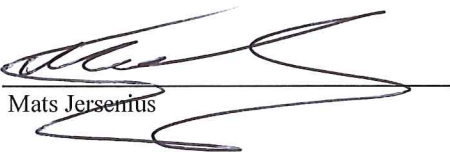
Solna 2016-05-



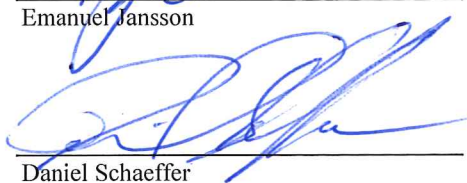
Adam Österman



Emanuel Jansson

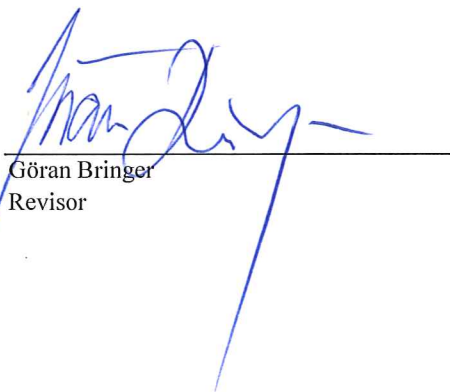


Mats Jerseerius

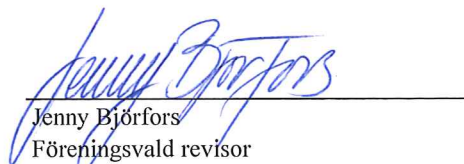


Daniel Schaeffer

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 juni 2016



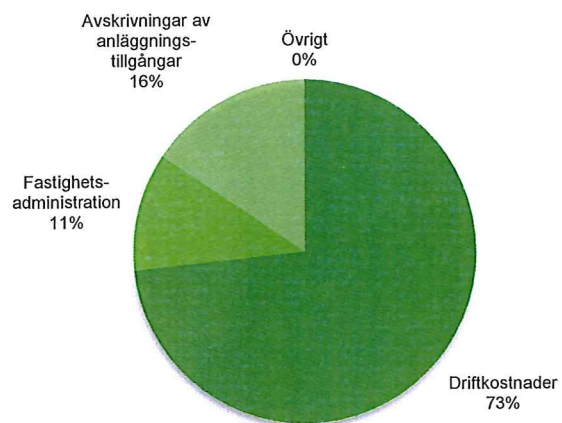
Göran Bringer
Revisor



Jenny Björfors
Föreningsvald revisor

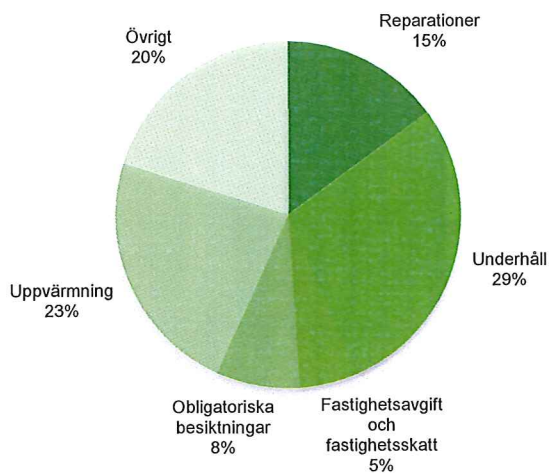
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	837 148	581 475
Fastighetsadministration	127 003	126 860
Avskrivningar av anläggningstillgångar	178 404	182 452
Summa kostnader	1 142 555	890 787



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	125 298	3 813
Underhåll	239 350	170 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 409	48 616
Försäkringspremier	18 937	17 181
Kabel-TV	25 790	38 964
Städning gemensamma utrymmen	15 171	3 833
Obligatoriska besiktningar	65 198	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 500	0
Förbrukningsmateriel	12 090	6 626
Vatten	24 912	27 795
El	40 194	36 204
Uppvärmning	193 007	199 036
Sophantering och återvinning	28 292	28 672
Summa driftkostnader	837 148	581 475



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	1639	1639
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	76	2
Underhåll	146	104
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28	30
Försäkringspremier	12	10
Kabel-TV	16	24
Städning gemensamma utrymmen	9	2
Obligatoriska besiktningar	40	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Förbrukningsmateriel	7	4
Vatten	15	17
El	25	22
Uppvärmning	118	121
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	511	355

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF APELN 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apeln 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF APELN 7
Org.nr 716419-5047

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF APELN 7 för räkenskapsåret 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 föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 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 7 för räkenskapsåret 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.

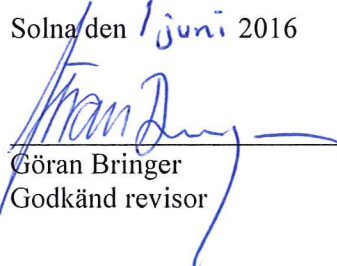
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

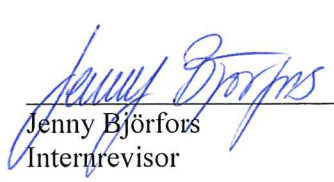
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Solna den 1 juni 2016


Göran Bringer
Godkänd revisor


Jenny Björfors
Internrevisor