

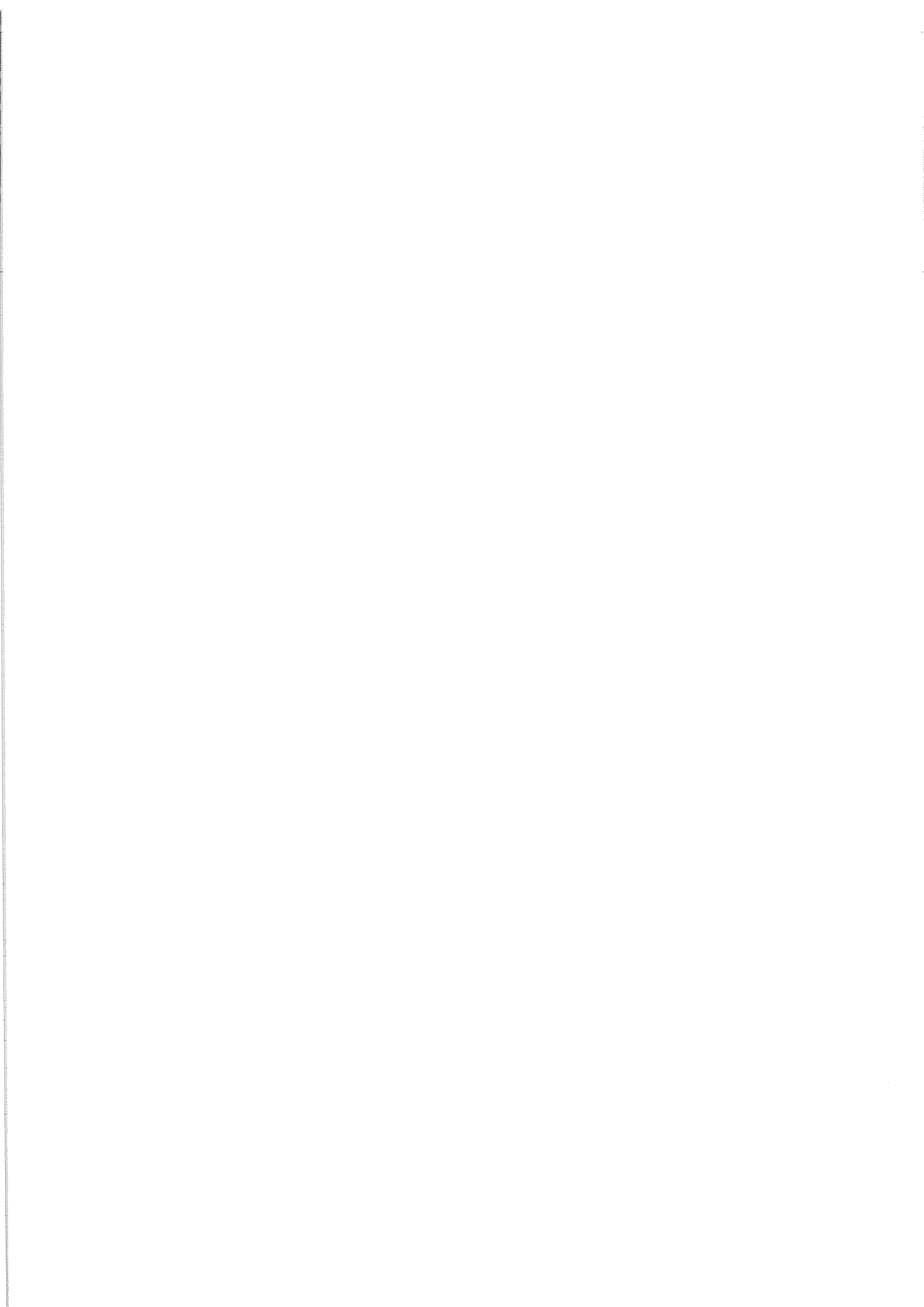
---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Apeln 7  
Org nr: 716419-5047





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Apeln 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apeln 7 i Solna Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944-1946. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 12-14 i Råsunda, Solna.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 16       | 18       | 34    |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler |
|---------|
| 1       |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bostäder hyresrätt   | 96 m <sup>2</sup>    |
| Bostäder bostadsrätt | 1 645 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea    | 1 741 m <sup>2</sup> |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Lokaler hyresrätt | 51 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------|

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 44 786 000kr  |
| Föregående års taxeringsvärde | 32 903 000 kr |

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b>     | <b>Avtal</b>  |
|-----------------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen    |
| Bredband              | Ownit         |
| Kabel-TV              | ComHem AB     |
| Fjärrvärme            | Norrenergi AB |
| El                    | Vattenfall    |
| Sopor                 | SITA          |
| Vatten                | Solna Vatten  |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 304 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 365 tkr (210 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Målning trapphus       | 2013      |
| Byte trapphusbelysning | 2013      |
| omdränering            | 2014      |
| Målning av fönster     | 2014-2015 |
| Stamspolning           | 2018      |
| Byte av kärl           | 2018      |

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>   | <b>Belopp</b> |
|----------------------|---------------|
| Byte av golvbrunn    | 25 000        |
| Fasad tvätt          | 144 000       |
| Lagning tak          | 100 000       |
| Inköp av spis        | 7 250         |
| Övrigt underhåll     | 21 850        |
| Ventilationsåtgärder | 6 000         |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Hanna Björklund            | Ordförande     | 2020                                  |
| Mia Nystrand               | Sekreterare    | 2020                                  |
| Björn Kloow                | Kassör         | 2020                                  |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Susanne Granholm           | Suppleant      | 2020                                  |
| Daniel Aros Banda          | Suppleant      | 2020                                  |
| Nils Davidson              | Suppleant      | 2020                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Deloitte                   | Auktoriserad revisor | 2020                                  |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av cirkulationspump.
- Fasadvätt.
- Lagning av tak.
- Påbörjat renovering av lokal till bostadsduglig lägenhet. Lägenheten kommer att hyras ut till företag.
- Utredning utemiljö för förbättrad trivsel.
- Genomgång av avloppsrören i tvättstugorna samt service av torkskåp och torktumlare för förbättrad användning.
- Underhåll och uppfräschning av takterrass.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 436 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

| <b>Resultat och ställning (tkr)</b>              | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                  | 784         | 777         | 847         | 869         | 858         |
| Årets resultat                                   | -512        | -363        | 8           | -373        | -214        |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | -353        | -204        | 168         | -198        | -36         |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 216         | 216         | 201         | 22          | 22          |
| Balansomslutning                                 | 11 088      | 11 593      | 9 185       | 9 098       | 9 447       |
| Soliditet %                                      | 98          | 98          | 98          | 98          | 98          |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 408         | 422         | 480         | 480         | 473         |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 469         | 484         | 288         | 574         | 540         |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 300         | 298         | 288         | 498         | 386         |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 267         | 246         | 236         | 0           | 0           |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                    | Bundet           |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|  | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 5 752 485        | 6 359 693               | 0                      | 416 125             | -855 833               | -363 828          |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                  |                         |                        |                     |                        |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                  |                         |                        |                     | -363 828               | 363 828           |
| Reservering underhållsfond                           |                  |                         |                        | 365 793             | -365 793               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                  |                         |                        | -304 143            | 304 143                |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               |                  |                         |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                  |                         |                        |                     |                        |                   |
| Årets resultat                                       |                  |                         |                        |                     |                        | -512 471          |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>5 752 485</b> | <b>6 359 693</b>        | <b>0</b>               | <b>477 775</b>      | <b>-1 281 311</b>      | <b>-512 471</b>   |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 219 662        |
| Årets resultat                          | -512 471          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -365 793          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 304 143           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 793 783</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 793 783

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

*gn*



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2019-01-01        | 2018-01-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 784 458           | 776 741           |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 65 033            | 67 171            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>849 491</b>    | <b>843 912</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftkostnader  | Not 4 | -841 342          | -819 064          |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -276 199          | -169 265          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -93 480           | -59 492           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -159 808          | -159 820          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-1 370 830</b> | <b>-1 207 641</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>-521 338</b>   | <b>-363 729</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 8 867             | 8                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | 0                 | -107              |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>8 867</b>      | <b>-99</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-512 471</b>   | <b>-363 828</b>   |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-512 471</b>   | <b>-363 828</b>   |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 7 873 428         | 8 017 760         |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 10 | 204 580           | 220 056           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>8 078 008</b>  | <b>8 237 816</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>8 078 008</b>  | <b>8 237 816</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                 | 941               |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 16 900            | 16 900            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 35 787            | 48 882            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>52 687</b>     | <b>66 723</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 2 957 495         | 3 288 698         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 957 495</b>  | <b>3 288 698</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>3 010 182</b>  | <b>3 355 421</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>11 088 190</b> | <b>11 593 237</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 12 112 178        | 12 112 178        |
| Fond för yttre underhåll                     | 477 775           | 416 125           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>12 589 953</b> | <b>12 528 303</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 281 312        | -855 833          |
| Årets resultat                               | -512 471          | -363 828          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-1 793 783</b> | <b>-1 219 662</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 796 171</b> | <b>11 308 642</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 31 585            | 49 601            |
| Skatteskulder                                | 4 256             | 729               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 256 179           | 234 265           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>292 020</b>    | <b>284 595</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>11 088 190</b> | <b>11 593 237</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar         | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                     | Linjär              | 91       |
| Dränering och isolering       | Linjär              | 20       |
| Tillkommande utgifter         | Linjär              | 26       |
| Markanläggningar              | Linjär              | 20       |
| Anslutningsavgifter, bredband | Linjär              | 20       |
| Säkerhetsdörrar               | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 672 480                  | 651 809                  |
| Hyror, bostäder                      | 111 978                  | 165 276                  |
| Hyror, lokaler                       | 48 000                   | 49 236                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0                        | -53 580                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler  | -48 000                  | -36 000                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>784 458</b>           | <b>776 741</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 57 216                   | 55 947                   |
| Övriga ersättningar                    | 7 174                    | 10 841                   |
| Fakturerade kostnader                  | 340                      | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 3                        | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 300                      | 200                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>65 033</b>            | <b>67 171</b>            |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -304 143                 | -315 461                 |
| Reparationer                         | -49 801                  | -24 253                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -52 678                  | -49 151                  |
| Försäkringspremier                   | -25 739                  | -25 152                  |
| Kabel- och digital-TV                | -23 078                  | -22 466                  |
| Pcb/Radonsanering                    | 0                        | -5 775                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -7 104                   | -3 531                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -12 950                  |
| Förbrukningsinventarier              | -16 399                  | -4 772                   |
| Vatten                               | -27 209                  | -24 580                  |
| Fastighetsel                         | -44 695                  | -48 802                  |
| Uppvärmning                          | -203 772                 | -209 698                 |
| Sophantering och återvinning         | -37 725                  | -30 038                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -48 998                  | -42 436                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-841 342</b>          | <b>-819 064</b>          |

g

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -54 260                  | -52 968                  |
| IT-kostnader                               | -59 273                  | -59 242                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 750                  | -21 095                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -375                     | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 625                  | -13 034                  |
| Kreditupplysningar                         | -900                     | -4 050                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 966                   | -10 877                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 263                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -90                      | -990                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -3 957                   |
| Konsultarvoden                             | -53 222                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -1 352                   |
| Övriga externa kostnader                   | -64 925                  | -1 700                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-276 199</b>          | <b>-169 265</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -71 650                  | -44 750                  |
| Sociala kostnader              | -21 830                  | -14 742                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-93 480</b>           | <b>-59 492</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -115 853                 | -115 863                 |
| Avskrivning Markanläggningar   | -8 184                   | -8 184                   |
| Avskrivning Anslutningsavgifter  | -4 222                   | -4 222                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -16 073                  | -16 073                  |
| Avskrivning Installationer   | -15 476                  | -15 478                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-159 808</b>          | <b>-159 820</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 8 867                    | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 8                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 867</b>             | <b>8</b>                 |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | 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           |
|  | <b>12 696 260</b> | <b>12 696 260</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>12 696 260</b> | <b>12 696 260</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader  | -4 065 464        | -3 949 601        |
| Anslutningsavgifter, bredband                          | -74 965           | -70 743           |
| Tillkommande utgifter                                  | -437 817          | -421 744          |
| Markanläggningar                                       | -100 254          | -92 070           |
|  | <b>-4 678 500</b> | <b>-4 534 158</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -115 853          | -115 863          |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -4 222            | -4 222            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -16 073           | -16 073           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -8 184            | -8 184            |
|  | <b>-144 332</b>   | <b>-144 342</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 822 832</b> | <b>-4 678 500</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>7 873 428</b>  | <b>8 017 760</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 6 412 818         | 6 557 150         |
| Mark   | 1 460 610         | 1 460 610         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | 44 200 000        | 32 400 000        |
| Lokaler  | 586 000           | 503 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>44 786 000</b> | <b>32 903 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>19 462 000</i> | <i>17 287 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>25 324 000</i> | <i>15 616 000</i> |

gr

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|   | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                      | 79 888          | 79 888          |
| Maskiner                                      | 337 949         | 337 949         |
| Installationer på egen fastighet              | 121 250         | 121 250         |
| Installationer                                | 299 459         | 299 459         |
|   | <b>838 546</b>  | <b>838 546</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>838 546</b>  | <b>838 546</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                 |
| Maskiner                                      | -337 949        | -337 949        |
| Inventarier och verktyg                       | -79 888         | -79 888         |
| Installationer                                | -200 653        | -185 175        |
|   | <b>-618 490</b> | <b>-603 012</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       |                 | 0               |
| Installationer                                | -15 476         | -15 478         |
|   | <b>-15 476</b>  | <b>-15 478</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                 |                 |
| Maskiner                                      | -337 949        | -337 949        |
| Inventarier och verktyg                       | -79 888         | -79 888         |
| Installationer                                | -216 129        | -200 653        |
|   | <b>-662 417</b> | <b>-618 490</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>204 580</b>  | <b>220 056</b>  |
| <b>Varav</b>                                  |                 |                 |
| Maskiner                                      | 0               | 0               |
| Inventarier och verktyg                       | 0               | 0               |
| Installationer                                | 204 580         | 220 056         |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 16 900        | 16 900        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>16 900</b> | <b>16 900</b> |



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 15 276        | 14 828        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0             | 13 565        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 5 760         | 5 738         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 14 751        | 14 751        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>35 787</b> | <b>48 882</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 808 864        | 0                |
| Transaktionskonto           | 148 631          | 3 288 698        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 957 495</b> | <b>3 288 698</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna elkostnader                                      | 4 410          | 5 863          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 25 225         | 27 822         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 1 857          | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 125         | 17 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 91 665         | 89 850         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 41 562         | 44 004         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 73 335         | 49 226         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>256 179</b> | <b>234 265</b> |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

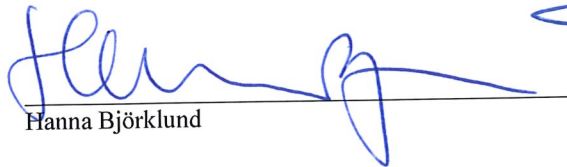
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

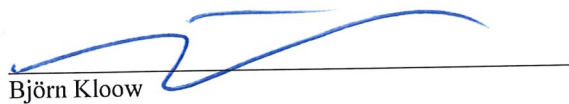
**Styrelsens underskrifter**

Solna 2020-05-08

Ort och datum

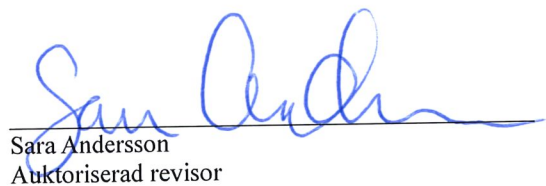
  
Hanna Björklund

  
Mia Nystrand

  
Björn Kloow

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/5-2020

Deloitte

  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Apeln 7  
organisationsnummer 716419-5047

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Apeln 7 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 de 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 BRF Apeln 7 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Östersund den 20 maj 2020

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

---

# BRF Apeln 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

