

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apollo 2

Räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31

Organisationsnummer 783800-0045

Engelbrektsgatan 26 B
771 30 LUDVIKA

E-post: apollo2@telia.com

Hemsida: www.apollo2.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Apollo 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Anders Borg
Sekreterare	Tommy Glas
Kassör	Gunilla Sjögren, avgått fr. o. m 31 augusti
Ledamot	Börje Carlsson
Ledamot	Bo Sivelind

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är Börje Carlsson.

Övriga uppdrag har följande personer:

Revisor	Birgitta Thorberg, Hugos Revision AB
Revisorssuppleant	Rose-Marie Hardstål, Modern Ekonomi
Bokslut	Åsa Jansson, Modern Ekonomi
Lokalvårdare	Monika Hjälms Dergunova
Valberedning	vakant
Valberedningssuppleant	vakant
Husvärdar/vaktmästare	Johan Svensson

Väsentliga händelser i föreningen under verksamhetsåret

En ny husvärd/vaktmästare har anställts från och med den 1 januari som vi delar med de två andra Apollo föreningarna.

Fasadens nedre del mot innergården har putsats och målats om.

Fontänen har putsats och målats om.

Inköp av nya lekredskap till lekplatsen och rensning av sand har genomförts under året. Vidare har lekplatsen besiktats.

Golvet i tvättstuga nummer ett har målats om.

Fönsterblecken har målats om. På grund av att kylan kom tidigare än beräknat kunde inte alla fönsterblecken målas färdigt, återstående fönsterbleck kommer att målas om i vår.

Ny torktumlare har inköpts till tvättstuga nummer två.

Ny traktor har inköpts av de tre Apolloföreningarna för att klippa gräs, plöga snö och grusa trottoarerna.

Vidare har Apolloföreningarna tecknat ett avtal med Hjelm's rör som föreningarna utnyttjar vid rörarbeten. Firman kan även utnyttjas av medlemmar, de hittar i huset.

Telia har uppgraderat till gigabit switchar. Nu finns det möjlighet att beställa bredbandshastighet upp till 1000 Mbit/s på individuell basis.

Under året har 8 lägenheter bytt ägare och ett garage har bytt hyresgäst under året.

Föreningen äger per den 31 december 2016 följande

Föreningen äger i dag 87 lägenheter, en samlingslokal och 19 garage. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

Ettor	33 st	38%	17,5 – 36,5 m ²
Tvåor	15 st	17%	57,5 m ²
Treor	33 st	38%	65,0 – 72,0 m ²
Fyror	6 st	7%	88,5 – 90,5 m ²

En samlingslokal på 295 m² som hyrs ut till Ludvikabygdens Bridgeklubb.

Samt 19 garage som hyrs ut separat till medlemmarna.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under verksamhetsåret. Styrelsearbetet har behandlat ekonomi, fastighetsförvaltning, lägenhetsbyten, andrahandsuthyrningar och löpande ärenden.

Firmatecknare har varit två i styrelsen. Styrelsearvode per kalenderår uppgår till 73 950 kr som fördelats inom styrelsen efter arbetsfördelning. Fyra möten har genomförts med de två övriga Apollo föreningarna där gemensamma ärenden behandlats.

Styrelsen har följt lagar, stadgar, god moral och haft ett bra samarbetsklimat i sitt styrelsearbete under verksamhetsåret.

Framtida underhåll och investeringar

Under de kommande åren beräknar föreningen genomföra följande enligt underhållsplan:

År 2017

- Putsa och laga fasaden vid Bridgelokalen
- Måla eller fernissa om soprums- och cykelrumsdörrarna
- Muren vid dammen repareras och trädgårdsplattorna byts ut
- Måla förrådsgolven
- Byta ut belysningen i trapphusen till lågenergilampor med närvarosensor

År 2018

- Besikta balkonger

År 2019

- Besikta radiatorer
- Omdragning av elledningar

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning enl. bifogad bilaga. Se även bokslutssammanställningen här nedan.

Föreningen har allt försäkrat hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Bokslutssammanställning

Resultatet efter skatt för räkenskapsåret blev en förlust på 78 938 kr.

Våra tillgångar på 8 328 705 kr i balansräkningen är till 60 % eget kapital.

Vi har en likviditet på 591 440 kr.

Vi har långfristiga skulder på 2 782 000 kr.

Amorteringar på banklån uppgick till 928 400 kr.

Vi har en fastighetsinteckning på 7 248 400 kr som ställd säkerhet.

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår till 19 583 000 kr.

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 58 749 kr.

Lånestatus 2016-12-31

992 000 kr – fast ränta 5,46 % och amortering 4 % under åren 2008-2018 juni.

1 790 000 kr – fast ränta 2,13 % och amortering 140 000 kr per år under åren 2017-2021 juni. Lånet har minskats med 688 000 kr genom extra inbetalning på grund av att vi inte har någon ränta på insatta pengar i banken.

Budget

Vår likviditet har under året bibehållits på en mycket god nivå och kommer att så vara under närmaste året enligt styrelsens beräkning. Detta innebär att vi kommer att ha en god ekonomi och därmed ett tryggt boende i vår fastighet.

Årsavgifter (hyror)

Styrelsen räknar inte med att höja årsavgiften (hyran) under budgetåret 2017, under förutsättning att föreningen inte investerar i hissar till alla trapphus. Kommer föreningen att besluta på en extra stämma om att investera i hissar, kommer en höjning av årsavgiften (hyrorna) att genomföras.

Till slut vill styrelsen rikta ett stort tack till Er alla som ställt upp för föreningen under verksamhetsåret och ser fram emot ett gott samarbete med alla medlemmar under kommande verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2011/12
Nettoomsättning	2 359	2 359	2 344	2 347	3 476
Resultat efter finansiella poster	-79	75	71	262	319
Soliditet (%)	60	55	54	53	51
Kassalikviditet (%)	138	319	257	261	221

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 800	0	287 975	4 479 528	74 543	5 092 846
Disposition av föregående års resultat:			56 880	17 663	-74 543	0
Årets resultat					-78 938	-78 938
Belopp vid årets utgång	250 800	0	344 855	4 497 191	-78 938	5 013 908

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 497 192
årets förlust	-78 938
	4 418 254

disponeras så att avsättning till underhållsfond	58 749
i ny räkning överföres	4 359 505
	4 418 254

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	1	2 359 041	2 358 528
Övriga rörelseintäkter		5 215	0
		2 364 256	2 358 528
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader underhåll		-239 686	-46 335
Fastighetskostnader, drift		-1 209 972	-1 257 319
Övriga externa kostnader		-89 534	-58 749
Personalkostnader	3	-437 314	-408 227
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-330 836	-324 384
		-2 307 342	-2 095 014
Rörelseresultat		56 914	263 514
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 963	-189 102
		-135 852	-188 971
Resultat efter finansiella poster		-78 938	74 543
Resultat före skatt		-78 938	74 543
Årets resultat		-78 938	74 543

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 537 687	7 862 071
Inventarier, verktyg och installationer	5	29 988	0
		7 567 675	7 862 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga andelar	6	30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		7 597 675	7 892 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 764	22 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 020	97 326
		128 784	119 889
<i>Kassa och bank</i>		591 440	1 206 945
Summa omsättningstillgångar		720 224	1 326 834
SUMMA TILLGÅNGAR		8 317 899	9 218 905

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		250 800	250 800
Föreningens underhållsfond		344 855	287 975
		595 655	538 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 497 192	4 479 529
Årets resultat		-78 938	74 543
		4 418 254	4 554 072
Summa eget kapital		5 013 909	5 092 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 782 000	3 710 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		204 000	131 200
Leverantörsskulder		5 372	7 350
Aktuella skatteskulder		1 163	3 620
Övriga skulder		11 341	9 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 114	264 151
Summa kortfristiga skulder		521 990	415 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 317 899	9 218 905

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	2-4 %
Tillbyggnad över balkong	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 351 841	2 352 128
Upprättande av köpekontrakt	7 200	6 400
	2 359 041	2 358 528

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel, städmaterial, övr.	9 470	5 934
Reparation av bostäder	0	1 212
Reparation av gemensamma utrymmen	11 485	39 189
Reparation hus utvändigt	175 883	0
Reparation markytor	40 278	0
Reparation garage	2 570	0
	239 686	46 335
Elavgifter	62 130	56 566
Fjärrvärme	645 604	638 559
Vattenavgifter	222 987	216 743
Renhållning/sopor	74 350	71 412
	1 005 071	983 280
Övriga fastighetskostnader	893	51 506
Fastighetsförsäkring	60 781	76 959
Kabel- och TV-avgifter	78 577	79 149
	140 251	207 614
Fastighetsskatt	64 650	66 425
	1 449 658	1 303 654

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	267 469	242 084
Styrelsearvoden	73 950	73 950
	341 419	316 034
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	4 794	7 694
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	91 019	84 312
	95 813	92 006
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	437 232	408 040

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 823 592	13 823 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 823 592	13 823 592
Ingående avskrivningar	-5 961 522	-5 637 138
Årets avskrivningar	-324 384	-324 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 285 906	-5 961 522
Utgående redovisat värde	7 537 686	7 862 070

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416 046	416 046
Inköp	36 440	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 486	416 046
Ingående avskrivningar	-416 046	-416 046
Årets avskrivningar	-6 452	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-422 498	-416 046
Utgående redovisat värde	29 988	0

Not 6 Lokaler

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Utgående redovisat värde	30 000	30 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	204 000	131 200
Skulder osn förfaller senare än ett år efter balansdagen	2 782 000	3 710 400
2 986 000	3 841 600	

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Ludvika den 22 mars 2017



Börje Carlsson



Anders Borg



Bo Sivelind



Tommy Glas

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 25 mars 2017*



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apollo 2

Org.nr 783800-0045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apollo 2 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar

revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apollo 2 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika 2017-03-25



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor