

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apollo 2

Räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31

Organisationsnummer 783800-0045

Engelbrektsgatan 26 B
771 30 LUDVIKA

E-post: apollo2@telia.com

Hemsida: www.apollo2.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apollo 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Anders Borg
Sekreterare	Tommy Glas
Ledamot	Börje Carlsson
Ledamot	Bo Sivelind

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman är Anders Borg, Tommy Glas, Bo Sivelind.

Övriga uppdrag har följande personer:

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

Väsentliga händelser i föreningen under verksamhetsåret

Fasadplattorna mot Bridgelokal har tagits bort på grund av att de kunde rasa ner och har ersatts av puts, samtidigt har fasaden målats om.

Alla rökluckorna har kontrollerats och justerats.

Fönsterblecken som inte målades om under 2016 på grund att kyla har målats om.

Förrådsgolven har målats om.

Byggt om och lagat runt ventilationsrören på taket.

8

Vidare har vi omförhandlat vår försäkring med Dalarnas Försäkringsbolag. Vi sänkte kostnaden med 11 309 kr på årsbasis från 80 461 kr till 69 152 kr.

I trapphuset på Engelbrektskatan 24A har monterats galler för hålen vid trappavsatserna för att inte någon ska skada sig.

Under året har 9 lägenheter bytt ägare och fyra garage har bytt hyresgäst under året.

Föreningen äger per den 31 december 2017 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 9 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 2018

- Fernissa om soprums- och cykelrumsdörrarna
- Muren vid dammen repareras och trädgårdsplattorna byts ut
- Byta ut belysningen i trapphusen och källargångar till lågenergilampor med närvarosensor
- Besikta balkonger

År 2019

- Besikta värmeledningar och radiatorer
- Omdragning av elledningar i fastigheten

År 2020

- Byta ut fönster i källarvåningen

J

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 vinst på 63 995 kr.

Våra tillgångar på 8 172 191 kr i balansräkningen är till 62 % eget kapital.

Vi har en likviditet på 787 892 kr.

Vi har långfristiga skulder på 2 578 000 kr.

Amorteringar på banklån uppgick till 204 000 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 2017-12-31

928 000 kr – fast ränta 5,46 % och amortering 4 % under åren 2008-2018 juni.

1 650 000 kr – fast ränta 2,13 % och amortering 140 000 kr per år under åren 2017-2021 juni.

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 2018.

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.

7

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 357	2 359	2 359	2 344	2 347
Resultat efter finansiella poster	64	-79	75	71	262
Soliditet (%)	62	60	55	54	53
Kassalikviditet (%)	176	138	319	257	261

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 800	344 855	4 497 191	-78 938	5 013 908
Disposition av föregående års resultat:		58 749	-137 687	78 938	0
Årets resultat				63 995	63 995
Belopp vid årets utgång	250 800	403 604	4 359 504	63 995	5 077 903

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 359 505
årets vinst	63 995
	4 423 500

disponeras så att	
avsättning till underhållsfond, enligt stadgarna	58 749
i ny räkning överföres	4 364 751
	4 423 500

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

7

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	1	2 357 429	2 359 041
Övriga rörelseintäkter		1 157	5 215
		2 358 586	2 364 256
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader underhåll		-140 415	-239 686
Fastighetskostnader, drift		-1 228 264	-1 209 972
Övriga externa kostnader		-62 787	-89 534
Personalkostnader	3	-435 642	-437 314
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-331 672	-330 836
		-2 198 780	-2 307 342
Rörelseresultat		159 806	56 914
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 816	-135 963
		-95 811	-135 852
Resultat efter finansiella poster		63 995	-78 938
Resultat före skatt		63 995	-78 938
Årets resultat		63 995	-78 938

J

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 213 303	7 537 687
Inventarier, verktyg och installationer	5	22 700	29 988
		7 236 003	7 567 675
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga andelar	6	30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		7 266 003	7 597 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 464	29 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 832	99 020
		118 296	128 784
<i>Kassa och bank</i>		787 893	591 440
Summa omsättningstillgångar		906 189	720 224
SUMMA TILLGÅNGAR		8 172 192	8 317 899

J

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		250 800	250 800
Föreningens underhållsfond		403 604	344 855
		654 404	595 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 359 505	4 497 192
Årets resultat		63 995	-78 938
		4 423 500	4 418 254
Summa eget kapital		5 077 904	5 013 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	2 578 000	2 782 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		204 000	204 000
Leverantörsskulder		6 891	5 372
Aktuella skatteskulder		3 139	1 163
Övriga skulder		13 401	11 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 857	300 114
Summa kortfristiga skulder		516 288	521 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 172 192	8 317 899

B

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	2,2 %
Tillbyggnad över balkong	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 354 229	2 351 841
Upprättande av köpekontrakt	2 000	4 000
Pantsättningsavgift	1 200	3 200
	2 357 429	2 359 041

7

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel, städmaterial, övr.	16 395	9 470
Reparation av bostäder	25 108	0
Reparation av gemensamma utrymmen	51 713	11 485
Reparation hus utvändigt	42 254	175 883
Reparation markytor	2 410	40 278
Reparation garage	2 535	2 570
	140 415	239 686
Elavgifter	64 875	62 130
Fjärrvärme	637 441	645 604
Vattenavgifter	217 620	222 987
Renhållning/sopor	87 841	74 350
	1 007 777	1 005 071
Övriga fastighetskostnader	1 500	893
Fastighetsförsäkring	74 807	60 781
Kabel- och TV-avgifter	79 530	78 577
	155 837	140 251
Fastighetsskatt	64 650	64 650
	1 368 679	1 449 658

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	262 108	267 469
Styrelsearvoden	73 950	73 950
	336 058	341 419
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	8 149	4 794
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	90 654	91 019
	98 803	95 813
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	434 861	437 232

T

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 823 592	13 823 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 823 592	13 823 592
Ingående avskrivningar	-6 285 906	-5 961 522
Årets avskrivningar	-324 384	-324 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 610 290	-6 285 906
Utgående redovisat värde	7 213 302	7 537 686

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 486	416 046
Inköp		36 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 486	452 486
Ingående avskrivningar	-422 498	-416 046
Årets avskrivningar	-7 288	-6 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 786	-422 498
Utgående redovisat värde	22 700	29 988

Not 6 Lokaler

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Utgående redovisat värde	30 000	30 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	204 000	204 000
Skulder som förfaller senare än ett år efter balansdagen	2 578 000	2 782 000
	2 782 000	2 986 000

8

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 248 400	7 248 400

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

Ludvika den 16 mars 2018


Börje Carlsson

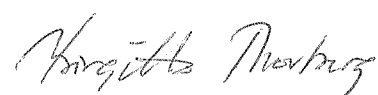

Anders Borg


Bo Sivelind

Tommy Glas

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018


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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

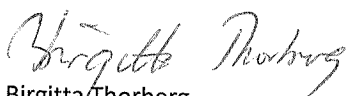
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2018-03-16



Birgitta Thorberg
Godkänd revisor