



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsovården 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 504 kvm. Byggnadernas totalyta är 4505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Evald Ottosson	Ordförande
Alicia Bergli	Sekreterare
Eva Johansson	Kassör
Anis Alekic	Styrelseledamot
Ingemar Andréasson	Styrelseledamot
Hans Järvinen	Suppleant
Rickard Mathiasen	Suppleant

Valberedning

Stig Karlsson, Ann Olsson

Firmateckning

Förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll	Revisor	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-07. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2023 | ● | Nya nödtelefoner i hissarna
Obligatorisk ventilationskontroll
Större reparation värmepump, master
Installation av hjärtstartare |
| 2022 | ● | Justering av radiatorer i samtliga lägenheter
Målning cykelförråd
Byte av gasfjädrar och smältbleck - rökluckor
Byte av ljuskällor i gemensamma ytor till LED |
| 2021 | ● | Slipning och lackning, entrépartier i trä
Byte av dörr till miljörum
Polering av trapphus
Omläggning dränering vid kompletteringsbyggnader
Underhållsmålning komplementbyggnaderna - Utfördes senare än planerat (2020) mot bakgrund av främst Covid 19-pandemin och av byggnadernas i övrigt goda skick. Mot bakgrund av det nyss nämnda är det styrelsens uppfattning att denna åtgärd ska senareläggas i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder. |
| 2020 | ● | Uppdatering UH-Plan - Ny UH-plan beställdes under 2020 och har införts under 2021, vilken avser närmaste 50 åren. |
| 2019 | ● | Högtryckspolning spillvattenledningar - Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.
Entrépartier underhållsmålning - Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret. |
| 2017-2018 | ● | Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna
Målning av hissfronterna på entréplanen |

2017 ● OVK-besiktning lägenheter

Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan - Utfördes även under andra halvåret 2019.

Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset

Entréedörrar slipade och oljade

Planerade underhåll

2024 ● Stamspolning

Målning träpaneler vid entréerna

Årlig ventilationskontroll

Kontroll rökluckor

Avtal med leverantörer

Gemensam el, installerat 2023 Infometric

Solpaneler, installeras 2024 Nordic Solar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hälsovårdens Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar GA1 Vågar och parker vår del 14% GA2 Vatten vår del 20,6% GA3 Teknik 22,4%.

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts utifrån föreningens underhållsplan.

7 mars hölls en extra föreningsstämma. Stämman var påkallat av att vi behövde ändra stadgarna på grund av lagändring och praxis. Vi denna stämma lade styrelsen fram propositioner om att införa "Gemensam el", initiera utredning av en installation av solceller och inköpa hjärtstartare. Samtliga propositioner godkändes av den extra föreningsstämman.

23 maj hölls ordinarie föreningsstämma. Vid denna stämma fastställdes de nya stadgarna som godkändes vid extra föreningsstämma 7 mars. Till stämman lade styrelsen fram propositioner dels om att inhandla och installera solpaneler samt dels att byta vårt passersystem till något modernare. Propositionerna godkändes av föreningsstämman.

"Gemensam el" infördes från 7 november.

I december beställdes en solcellsanläggning till föreningen. Den kommer att installeras under andra kvartalet 2024.

Undersökning av vilka passersystem som skulle passa föreningen genomfördes. Styrelsen beslöt att avvakta med byte av system men är beredd att byta om väsentliga problem skulle uppstå med nuvarande passersystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av våra tre lån ligger just nu med tremånaders rörlig ränta. Det tredje lånet har fast ränta till oktober 2024. Beslut om hur vi hanterar detta lån beslutar styrelsen under hösten. Styrelsen följer noga ränteutvecklingen för att välja det mest fördelaktiga alternativet för våra lån.

Under året har styrelsen avsatt 350.000 SEK som kommer att användas för amortering i februari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 70,00 % för andelstal 1 och 12,00% för andelstal 2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 639 376	2 622 094	2 976 574	3 030 747
Resultat efter fin. poster	-903867	-1 670 416	-667 593	-104 149
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 164 971	1 802 706	1 514 275	995 509
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	89 000 000	89 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 698	9 696	9 785	9 785
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 696	9 696	9 785	9 785
Sparande per kvm totalyta, kr	83	-66	164	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	80	49	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	61	46	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	141	95	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,24	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 289 tkr. Som en åtgärd har styrelsen under 2023 höjt avgifterna för bägge andelstalen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	120 241 000	-	-	120 241 000
Fond, yttre underhåll	1 802 706	-156 501	518 766	2 164 971
Balanserat resultat	-5 234 715	-1 513 915	-518 766	-7 267 396
Årets resultat	-1 670 416	1 670 416	-903 867	-903 867
Eget kapital	115 138 575	0	-903 867	114 234 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 748 630
Årets resultat	-903 867
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-518 766
Totalt	-8 171 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	79 500
Balanseras i ny räkning	-8 091 763

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 639 376	2 622 094
Övriga rörelseintäkter	3	333 174	17 632
Summa rörelseintäkter		3 972 551	2 639 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 216 555	-2 331 836
Övriga externa kostnader	9	-182 161	-234 970
Personalkostnader	10	-98 178	-95 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 201 644	-1 215 065
Summa rörelsekostnader		-3 698 538	-3 877 084
RÖRELSERESULTAT		274 013	-1 237 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 349	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 211 229	-437 813
Summa finansiella poster		-1 177 880	-433 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-903 867	-1 670 416
ÅRETS RESULTAT		-903 867	-1 670 416

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	152 745 461	154 081 355
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	314 221	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 059 682	154 081 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 059 682	154 081 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 534	23 381
Övriga fordringar	15	5 359 987	5 964 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	27 477	87 437
Summa kortfristiga fordringar		5 393 998	6 075 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 057 799	1 004
Summa kassa och bank		1 057 799	1 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 451 797	6 076 322
SUMMA TILLGÅNGAR		159 511 480	160 157 677

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll		2 164 971	1 802 706
Summa bundet eget kapital		122 405 971	122 043 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 267 396	-5 234 715
Årets resultat		-903 867	-1 670 416
Summa fritt eget kapital		-8 171 263	-6 905 131
SUMMA EGET KAPITAL		114 234 708	115 138 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	15 765 667
Summa långfristiga skulder		0	15 765 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	43 681 000	27 915 333
Leverantörsskulder		169 886	268 648
Skatteskulder		186 480	134 880
Övriga kortfristiga skulder		591 163	391 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	648 243	542 759
Summa kortfristiga skulder		45 276 772	29 253 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 511 480	160 157 677

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	274 013	-1 237 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 201 644	1 215 065
	1 475 657	-22 294
Erhållen ränta	33 349	4 756
Erlagd ränta	-1 157 885	-334 462
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351 121	-352 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 409	-1 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	204 325	695 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	368 037	341 302
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-179 971	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 971	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	0
Amortering av lån	0	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	188 066	-58 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 921 572	5 980 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 109 638	5 921 572

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 151 779	1 927 002
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 211 218	437 995
Hysesintäkter p-plats	214 800	216 011
Elintäkter laddstolpe	0	25 222
Elintäkter laddstolpe moms	39 972	0
Pantsättningsavgift	7 091	12 558
Överlåtelseavgift	10 136	0
Andrahandsuthyrning	4 380	3 220
Öres- och kronutjämning	0	86
Summa	3 639 376	2 622 094

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	66 887	0
Övriga intäkter	-4 207	2 678
Försäkringsersättning	270 494	14 954
Summa	333 174	17 632

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	48 047	53 896
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 400	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 256	66 625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 031
Städning enligt avtal	47 562	46 063
Hissbesiktning	4 440	4 191
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	100 000	0
Brandskydd	0	15 000
Gårdkostnader	3 121	3 333
Sophantering	12 359	14 509
Snöröjning/sandning	0	29 763
Serviceavtal	92 337	69 300
Mattvätt/Hyrmattor	29 133	26 070
Förbrukningsmaterial	32 488	27 589
Summa	444 142	361 370

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	3 004
Dörrar och lås/porttele	51 294	4 298
VVS	2 469	23 494
Värmeanläggning/undercentral	0	64 382
Ventilation	21 750	0
Elinstallationer	14 703	0
Hissar	48 125	0
Fönster	2 775	24 554
Garage/parkering	19 104	0
Vattenskada	174 694	304 921
Summa	334 914	424 653

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	108 001
Gemensamma utrymmen	0	36 250
Värmeanläggning	79 500	0
Ventilation	0	12 250
Summa	79 500	156 501

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	343 921	360 164
Uppvärmning	299 069	275 290
Sophämtning/renhållning	129 968	119 788
Summa	772 958	755 242

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	101 864	88 577
Kabel-TV	103 204	92 310
Samfällighetsavgifter	284 632	362 012
Fastighetsskatt	95 340	91 140
Korr. fastighetsskatt	0	30
Summa	585 040	634 069

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	313
Tele- och datakommunikation	2 100	0
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	1 388	513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	15 188	19 375
Fritids och trivselkostnader	8 392	1 131
Föreningskostnader	4 699	5 041
Studieverksamhet	0	4 375
Förvaltningsarvode enl avtal	91 629	96 149
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Korttidsinventarier	0	1 849
Administration	23 012	27 373
Konsultkostnader	10 425	54 806
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Föreningsavgifter	0	1 500
Summa	182 161	234 970

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Arbetsgivaravgifter	19 428	22 764
Summa	98 178	95 214

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 211 218	437 851
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	-38
Summa	1 211 229	437 813

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 064 777	165 064 777
Årets utrangering	-134 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 930 527	165 064 777
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 983 422	-9 768 357
Årets avskrivning	-227 734	-1 215 065
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 211 156	-10 983 422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 719 371	154 081 355
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 732 000</i>	<i>47 732 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	123 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 458	83 458
Utgående anskaffningsvärde	83 458	83 458
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 458	-83 458
Utgående avskrivning	-83 458	-83 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	314 221	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	314 221	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	92 463	43 932
Momsavräkning	215 685	0
Klientmedel	0	4 865 840
Transaktionskonto	3 027 432	0
Borgo räntekonto	2 024 407	1 054 728
Summa	5 359 987	5 964 500

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	61 636
Förutbet kabel-TV	27 477	25 801
Summa	27 477	87 437

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,50 %	15 765 667	15 765 667
Swedbank	2024-02-28	4,39 %	12 149 666	12 149 666
Swedbank	2024-10-25	0,68 %	15 765 667	15 765 667
Summa			43 681 000	43 681 000
Varav kortfristig del			43 681 000	27 915 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 681 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	183 081	129 737
Uppl kostnad arvoden	76 068	72 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 900	22 764
Förutbet hyror/avgifter	365 194	317 808
Summa	648 243	542 759

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 306 000	44 306 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av solpaneler kommer att ske under andra kvartalet. Styrelsen planerar att titta på system för att optimera uppvärmningen av våra byggnader.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alicia Bergli
Sekreterare

Anis Alekic
Styrelseledamot

Eva Johansson
Kassör

Evald Ottosson
Ordförande

Ingemar Andréasson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 11:29

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 10:31

DOCUMENT ID:

HJbZXxmR

ENVELOPE ID:

HyMIZXlzXC-HJbZXxmR

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelgården i Bromma, 769615-1245 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA JOHANSSON evacjo74@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:33 15.05.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/29) IP: 90.129.211.24
2. EVALD OTTOSSON evald.ottosson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:36 15.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/14) IP: 78.79.230.159
3. ANIS ALEKIC anis.alekic@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:57 15.05.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/13) IP: 145.14.120.237
4. ALICIA BERGLI alicia.bergli@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:06 15.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/27) IP: 80.252.169.88
5. INGEMAR RUNE BERTIL ANDRÉAS SON andreassoningemar1@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:08 15.05.2024 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/04) IP: 145.14.120.156
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:29 15.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppelgården i Bromma, org.nr. 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2023 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 10:31

DOCUMENT ID:

Bkxl-Xlz7C

ENVELOPE ID:

rylbXezQC-Bkxl-Xlz7C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	15.05.2024 11:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26)
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	15.05.2024 11:28	Low	IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed