

**ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÄPPLET I GÖTEBORG
ÅR 2023**



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äpplet i Göteborg

Organisationsnummer: 769602-5316

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningens säte är i Göteborg.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fakta om föreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-08. Föreningens stadgar registrerades 2008-08-21 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades samma datum hos Bolagsverket. År 2018 antog föreningen nya stadgar, baserade på Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Lilla Bergsgatan 1, som förvaltar gemensamhetsanläggningar. Övrig medlem är FOMO Lilla Bergsgatan AB. Föreningens andel är 50%.

Föreningens fastighet, Annedal 23:1 i Göteborgs kommun, förvärvades år 2000. Den är försäkrad hos Söderberg & Partners (Försäkringsgivare: Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten, vars värdeår är 1938, bebyggdes samma år med ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är 1270 kvadratmeter, varav 1158 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 112 kvadratmeter utgör lokalyta. Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Föreningen upplåter nio lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är följande:

Två lägenheter har tre r.o.k., en lägenhet har fyra r.o.k., tre lägenheter har fem r.o.k. och tre lägenheter har sex r.o.k.

Under verksamhetsåret har i den ena lokalen drivits en heminredningsbutik och i den andra ett kontor.

Föreningen följer en underhållsplan, som upprättades 2004 och reviderades 2012. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med minst 125 000 kronor per år enligt underhållsplanen.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts i egen regi.

Föreningen har ingen anställd personal.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Ingen av föreningens lägenheter har överlåtits under året.

Styrelse

Anders Peterson	Ordförande
Jan-Olof Nilsson	Kassör
Maud Rangert	Sekreterare
Anders Fehn	Ledamot
Mikael Hansson	Ledamot
Yngve Johansson	Suppleant
Peter Wahlsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson, Konrev Konsultation & Revision AB

Valberedning

Margareta Nilsson
Ulla Olsson
Ingrid Lundin

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-02.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret.

Större åtgärder enligt underhållsplanen:

Byte av fotränna i fastighetens sydvästra hörn.

Målning av fönster.

Växtarrangemang på uteplatsen.

Byte och underhåll av takfläktar.

Åtgärder för att förbättra ventilation i klädförråd och vestibul.

Byte av expansionskärl.

Större reparationer:

Reparation av och sanering efter brustet avloppsrör.

Övrigt:

Trappstädningen, som tidigare utförts av medlemmarna, lades ut på entreprenad.

Väsentliga händelser och planerade större underhållsarbeten under året 2024.

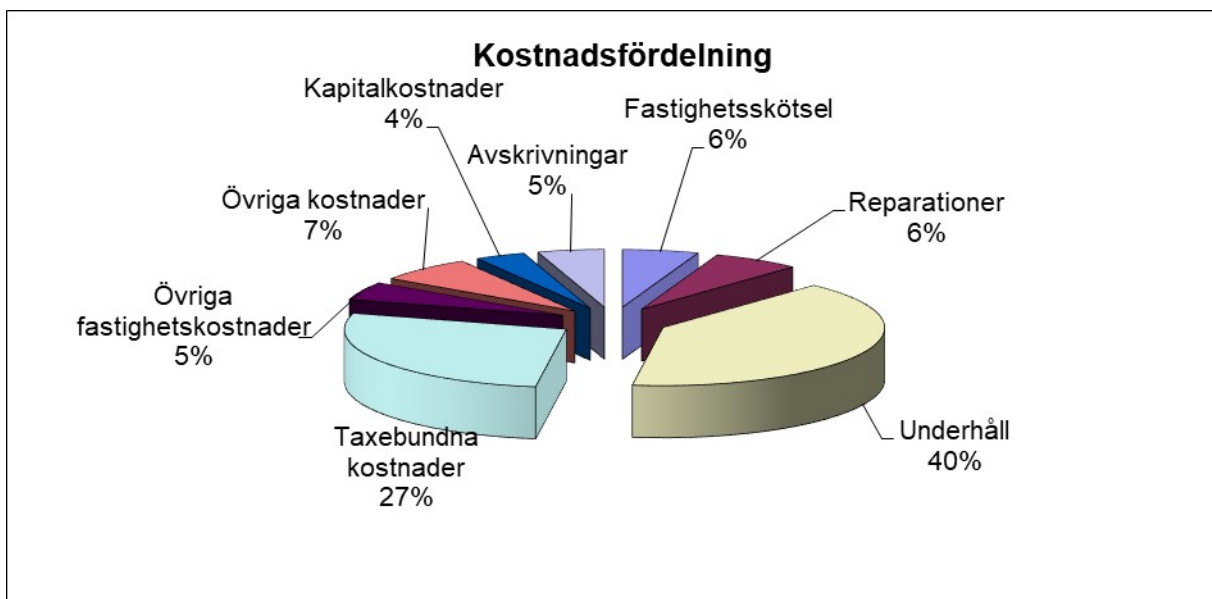
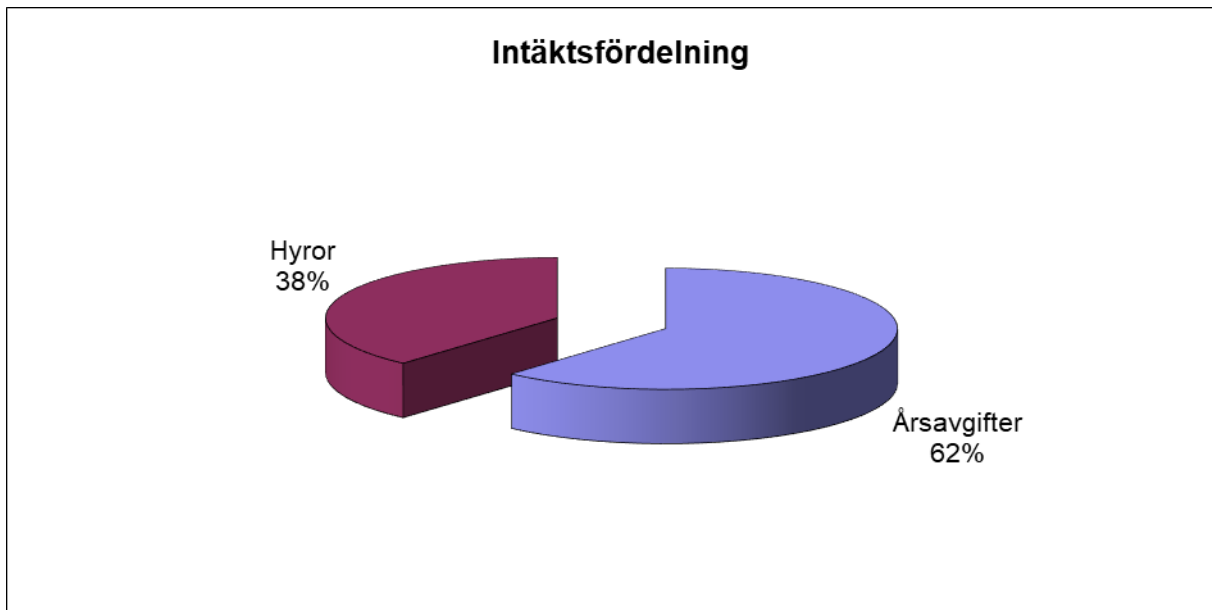
Större åtgärder enligt underhållsplanen:

Målning av fönster.

Omläggning av golvklinkers på takterrassen utanför vindslägenheten.

Åtgärder för att förbättra ventilation i klädförråd och vestibul.

Föreningens ekonomi



Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	513	477	477	477	477	477
Hyror/kvm lokalyta	3313	2989	2720	2671	2321	2661
Lån/kvm bostadsrättsyta	1986	1986	2159	2159	2159	2418
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	31	64	56	34	38	41
Värmekostnad/kvm totalyta	199	179	197	135	158	179
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	20	19	16	14	16
Kapitalkostnad/kvm totalyta	38	19	17	21	29	29

Ytuppgifter: 1158 kvm bostäder och 112 kvm lokaler

Skatter och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften är 1589 kronor per bostadslägenhet.
Fastighetsskatten för lokalerna är 1% av taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat före dispositioner	-345 669
Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 235 085
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>527 783</u>
Summa ansamlad förlust	-2 252 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs -2 252 971

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

2023

2022

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	965 238	887 448
		965 238	887 448

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetsskötsel		-72 690	-37 577
Reparationer		-83 794	-35 115
Underhåll enligt plan		-527 783	-149 386
Taxebundna kostnader		-357 250	-344 589
Övriga fastighetskostnader		-65 947	-62 872
Övriga kostnader		-91 971	-107 243
		-1 199 435	-736 782

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		4 808	282
Räntekostnader		-52 637	-24 907
		-47 829	-24 625

AVSKRIVNINGAR

	Not 3	-63 643	-63 643
--	-------	----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

		-345 669	62 398
--	--	-----------------	---------------

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Omföring till underhållsfond		-200 000	-200 000
Omföring från underhållsfond		527 783	149 386
		327 783	-50 614

RESULTAT EFTER OMFÖRING TILL/FRÅN UNDERHÅLLSFOND

		-17 886	11 784
--	--	----------------	---------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

2023-12-31

2022-12-31

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 4	10 125 170	10 188 813
		10 125 170	10 188 813

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		1 500	1 500
		1 500	1 500

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

10 126 670

10 190 313

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 5	0	0
Förutbetalda kostnader	Not 6	13 502	12 577
		13 502	12 577

Kassa och bank

Företagskonto		95 151	267 502
Sparkonto		214 776	303 805
		309 927	571 307

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

323 429

583 884

SUMMA TILLGÅNGAR

10 450 099

10 774 197

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31 2022-12-31

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		8 540 384	8 540 384
Upplåtelseavgifter		1 415 861	1 415 861
Fond för yttre underhåll	Not 7	192 049	519 832
		10 148 294	10 476 077

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust	Not 8	-1 907 302	-2 297 483
Årets resultat		-345 669	62 398
		-2 252 971	-2 235 085

SUMMA EGET KAPITAL

7 895 323 8 240 992

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 300 000	2 300 000
Mottagna depositioner		61 000	61 000
		2 361 000	2 361 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		49 031	28 900
Skatteskulder		35 841	35 211
Upplupna kostnader	Not 10	45 073	53 906
Förutbetalda avgifter och hyror		63 831	54 188
		193 776	172 205

SUMMA SKULDER

2 554 776 2 533 205

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 450 099 10 774 197

Fastighetsinteckningar

5 000 000 5 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Analys kassaflöde

Kassa 2023-01-01	571307
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Årets resultat	-345669
Avskrivningar	63643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	-282026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	
Rörelsefordringar	-925
Rörelseskulder	21571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261380
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Kassa 2022-12-31	309927

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), om årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningens fond för yttre underhåll och ianspråktagande av yttre underhållsfond redovisas i årsbokslutet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Not 1	2023	2022
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	594 162	552 708
Hysesintäkter	371 076	334 740
	965 238	887 448
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel		
Renhållning trottoar och trappa	7 406	10 624
Inre städning	33 189	5 824
Mattvätt/Hyrmattor	5 799	5 081
Hissbesiktning	2 198	1 958
Myndighetstillsyn	12 240	0
Serviceavtal hiss	2 900	5 286
Serviceavtal Flexit	4 881	4 013
Förbrukningsmaterial	2 540	4 791
Övriga kostnader	1 537	0
	72 690	37 577
Reparationer		
Tvättstuga	0	8 406
Entré/trapphus	0	5 253
Lås	1 591	2 003
VVS	75 451	0
Elinstallationer	0	9 122
Hiss	0	3 579
Skador/klotter	6 752	6 752
	83 794	35 115
Underhåll enligt plan		
Entré/trapphus	5 698	0
Lås	9 781	26 074
VVS	28 266	79 819
Ventilation	76 756	23 645
Elinstallationer	0	9 129
Tak	253 300	10 719
Fönster	97 403	0
Mark/gård/utemiljö	56 579	0
	527 783	149 386

Not 2 (forts.)		2023	2022
Taxebundna kostnader			
El		36 247	74 064
Värme		252 851	226 800
Vatten		46 714	25 720
Sophämtning/renhållning		21 438	18 005
		357 250	344 589
Övriga fastighetskostnader			
Försäkring		17 636	16 244
Kabel-TV		12 470	11 417
Fastighetsskatt		35 841	35 211
		65 947	62 872
Övriga kostnader			
Revisionsarvode extern revisor		14 844	13 063
Förvaltningskostnader		4 185	14 522
Administration		1 227	1 103
Konsultarvode		67 625	74 525
Medlemsavgifter		4 090	4 030
		91 971	107 243
Not 3			
AVSKRIVNINGAR			
Byggnad	0,70%	44 091	44 091
Fastighetsförbättringar före 2017	1,00%	14 532	14 532
Fastighetsförbättringar f.o.m. 2017	10,00%	5 020	5 020
		63 643	63 643
Not 4			
BYGGNADER OCH MARK			
Byggnader - anskaffningsvärde		6 298 670	6 298 670
Fastighetsförbättringar - vid årets början		1 503 376	1 503 376
Genomförda förbättringar under året		0	0
Fastighetsförbättringar - vid årets slut		1 503 376	1 503 376
Akkumulerade avskrivningar vid årets början		-1 328 100	-1 264 457
Årets avskrivningar		-63 643	-63 643
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut		-1 391 743	-1 328 100
Restvärde byggnader vid årets slut		6 410 303	6 473 946
Mark		3 714 867	3 714 867
		10 125 170	10 188 813
Taxeringsvärde			
Byggnad		13 992 000	13 992 000
Mark		23 962 000	23 962 000
		37 954 000	37 954 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande			
Bostäder		35 800 000	35 800 000
Lokaler		2 154 000	2 154 000
		37 954 000	37 954 000

Not 5		2023	2022
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		0	0
		0	0
Not 6			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Kabel-TV		3 266	3 143
Medlemsavgift Bostadsrätterna		4 090	4 090
Fastighetsförsäkring		6 146	5 344
		13 502	12 577
Not 7			
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		519 832	469 218
Omföring till fond		200 000	200 000
Omföring från fond		-527 783	-149 386
Vid årets slut		192 049	519 832
Not 8			
ANSAMLAD FÖRLUST			
Ansamlad förlust i början av året		-2 297 484	-2 160 331
Förändring av underhållsfond		327 783	-50 614
Disposition av föregående års resultat		62 398	-86 539
Ansamlad förlust i slutet av året		-1 907 302	-2 297 484
Not 9			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränta Betaln.dag		
Handelsbanken	0,99% 2024-03-01	1 200 000	1 200 000
Handelsbanken	4,49% 2025-03-01	800 000	800 000
Handelsbanken	3-månaders	300 000	300 000
		2 300 000	2 300 000
Not 10			
UPPLUPNA KOSTNADER			
El		7 752	16 406
Värme		37 321	37 500
		45 073	53 906

Göteborg den

2024

Anders Peterson
Ordförande

Jan-Olof Nilsson
Kassör

Maud Rangert
Sekreterare

Anders Fehn
Ledamot

Mikael Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

2024

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor