

Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppellunden i Tygelsjö

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. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19.

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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Ensilaget 3 | 2020 | Malmö |
| Ensilaget 4 | 2020 | Malmö |
| Ensilaget 5 | 2020 | Malmö |
| Ensilaget 6 | 2020 | Malmö |

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021

Värdeåret är 2021

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 4 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 4284 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Zackarias El-Khalil | Ordförande |
| Alexis Bento Luis | Styrelseledamot |
| Erik Gustav Filip Brunsson | Styrelseledamot |
| Max Vincent Wållgren | Styrelseledamot |
| Erik Mattias Jansson | Suppleant |
| Martin Svensson | Suppleant |
| Tim Koleszar Olsson | Suppleant |

Valberedning

Joakim Allers
Arjanit Kelmendi
Derrek Levin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-20. Beslut kring byggnationer på/omkring hus.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-02. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2024 ● Inget planerat 2024

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|------------|
| Internet | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Avfall | Ragn-Sells |
| Avfall, Vatten | VA-Syd |
| EI | E-on |
| Laddstolpar | Rexel |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ensilaget samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar Ensilaget samfällighetsföreningen har inaktiv under hela 2023. Styrelsen för Brf Äppellunden har varit pådrivande gällande att nytt möte kallas i samfällighetsföreningen, så att ny och aktiv styrelse väljs till samfällighetsföreningen under 2024. SAMFÄLLIGHETESFÖRENINGEN FÖRVALTAR: (1) MALMÖ ENSILAGET GA:4 (Grönområde intill hus och bakom stockrosen, BRf Äppellunden har 26% andel) Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Kvarteransläggning Grönytor, kommunikationsytor, belysningsarmaturer, lekytor (2) MALMÖ ENSILAGET GA:1 (Våra vägar, BRf Äppellunden har 58% andel) Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Vattenförsörjning, Kvarteransläggning, Kommunikationsyta, parkeringsplatser, belysningsarmaturer, dagvattenledning, spillvattenledning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

LÅN

Bundet lån (1) med slutdatum 2022-10-29, har flyttats från OBOS Bank till Handelsbanken/Stadshypotek. Räkna rörlig/3 månader STIBOR+0,6. Kapitalbundet 1 år till 2024-06-10.

Bundet lån (2) med slutdatum 2023-10-29, har flyttats från OBOS bank till SBAB. Nytt lån har tecknats bundet på 4 år med 4.29% ränta via SBAB. Villkorsändringsdag 2027-11-17.

Extra amortering på ca 700 000kr har genomförts i samband med att lånet lagts om från OBOS Bank till SBAB.

Det kvarvarande lånet (3) finns kvar hos OBOS bank med ränta 1.45% och villkorsändringsdag 2025-10-29.

AVGIFT OCH UNDERHÅLL

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-09-01 med 20%.

De senaste åren har varit mycket tunga för bostadsrättsföreningar i landet. Brf Äppellunden har sett stigande utgifter relaterat till båda lånen och även övriga kostnader. Styrelsen har därför (1) sett över och minskat de kostnader som går att minska (el, internet, avfallshantering, externa kostnader), samt (2) förvaltat vår kassa för att minska kostnader samt få mer avkastning (amortering av lån, sett över ränta och sparkonto). Efter höjning av avgift sommaren 2023 har styrelsen valt att avvakta med ytterligare höjningar i årsskiftet 23/24.

Sparandet för underhåll kommer att minska under 2024 jämfört med 2023, och hamna i linje med 30-åring underhållsplan. Styrelsens linje är att sparandet successivt och långsamt behöver ökas under en 20-30 års period, för att vi ska nå en hållbar och långsiktig nivå av sparande till underhåll. Planen är att stegvis gå över till en 50-åring underhållsplan med högre nivåer av sparande till underhåll.

Styrelsen hoppas att detta kan ge en kompromiss mellan en hållbar och långsiktig ekonomisk planering, samt det faktum att vi medlemmar betalat en premium för att köpa nyproduktion som i nuläget har ett mycket lågt behov av underhåll.

ÅRLIG BESIKTNING

En garantibesiktning på föreningens fastigheter genomfördes under hösten 2023. I den hittades inga fel av betydelse

Förändringar i avtal

INTERNET OCH TV

Nytt avtal med Telia, 10 år bundet med 1000/1000mbit och TV bas utbud. Kostnad är från och med december 2023 163kr/mån, istället för tidigare 351kr/mån.

EL

Ett av föreningens två elabonnemang har stängts i syfte att minska kostnader. Detta beräknas minska kostnader med ca 20 000kr under 2024. Två laddstolpar i östra delen av föreningen är ej längre i funktion.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2023 haft kostnader för extern kompetens, bland annat för att bemöta juridiska anspråk mot föreningen samt för stöd i den ekonomiska förvaltningen. Dessa kostnader har setts över av styrelse vald 2023-05-31. Kostnader för extern kompetens har i princip helt upphört efter detta datum.

Offerter för avfallshantering har tagits in men inget bättre erbjudande har inkommit.

Kostnader relaterat till elabonnemang ses fortsatt över. Kontakt finns med elfirmor gällande att minska säkringen på vårt kvarvarande elabonnemang. Detta kan potentiellt minska våra fasta elkostnader med ytterligare ca 15-20 000kr per år, men behöver ses över och göras rätt så att vi har fortsatt tillgång till lampor, internetswitchar och laddstolpar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------|
| Nettoomsättning | 2 978 647 | 2 745 687 | 226 951 | - |
| Resultat efter fin. poster | -449 742 | 229 061 | 276 518 | - |
| Soliditet (%) | 69 | 68 | 68 | 4 |
| Yttre fond | 395 784 | 191 956 | 41 956 | - |
| Taxeringsvärde | 89 692 000 | 89 692 000 | 23 768 000 | - |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 685 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,7 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 13 380 | 13 657 | 13 772 | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 13 380 | 13 657 | 13 772 | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 159 | 317 | 65 | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 25 | 35 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 24 | 1 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 55 | 59 | 1 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,50 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 19,52 | - | - | - |

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 vatten (totalt 117 096 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det negativa resultatet beror till stor del på avskrivningar. Föreningen har haft en stabil kassa och har avsatt mer till underhåll än vad underhållsplanen sätter krav på, samt har kunnat amortera extra på lån.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 126 310 000 | - | - | 126 310 000 |
| Fond, yttre underhåll | 191 956 | - | 203 828 | 395 784 |
| Balanserat resultat | 114 018 | 229 061 | -203 828 | 139 251 |
| Årets resultat | 229 061 | -229 061 | -449 742 | -449 742 |
| Eget kapital | 126 845 035 | 0 | -449 742 | 126 395 292 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 343 079 |
| Årets resultat | -449 742 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -203 828 |
| Totalt | -310 491 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -310 491 |

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 | 2 978 647 | 2 745 687 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 27 475 | 3 727 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 006 122 | 2 749 415 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Personalkostnader | 8 | -34 566 | -15 700 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 128 888 | -1 128 883 |
| Driftskostnader | 4, 5, 6 | -537 028 | -461 521 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -317 771 | -110 181 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 018 252 | -1 716 285 |
| RÖRELSERESULTAT | | 987 870 | 1 033 129 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 685 | 222 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -1 449 297 | -804 290 |
| Summa finansiella poster | | -1 437 612 | -804 068 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -449 742 | 229 061 |
| ÅRETS RESULTAT | | -449 742 | 229 061 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 183 052 229 | 184 181 117 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 183 052 229 | 184 181 117 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 183 052 229 | | | |
| 184 181 117 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 34 861 | 24 550 |
| Övriga fordringar | 11 | 1 060 574 | 1 723 849 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 73 070 | 69 297 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 168 505 | 1 817 696 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 8 622 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 8 622 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 1 168 505 | | | |
| 1 826 318 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 184 220 734 | | | |
| 186 007 435 | | | |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 126 310 000 | 126 310 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 395 784 | 191 956 |
| Summa bundet eget kapital | | 126 705 784 | 126 501 956 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 139 251 | 114 018 |
| Årets resultat | | -449 742 | 229 061 |
| Summa fritt eget kapital | | -310 492 | 343 079 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 126 395 292 | 126 845 035 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 37 661 160 | 19 338 232 |
| Summa långfristiga skulder | | 37 661 160 | 19 338 232 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 19 659 262 | 39 170 101 |
| Leverantörsskulder | | 91 028 | 91 568 |
| Skatteskulder | | 0 | 95 072 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 244 | 830 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 409 748 | 466 597 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 164 282 | 39 824 168 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 184 220 734 | 186 007 435 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 987 870 | 1 033 129 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 128 888 | 1 128 883 |
| | 2 116 758 | 2 162 012 |
| Erhållen ränta | 11 685 | 222 |
| Erlagd ränta | -1 560 444 | -711 793 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 567 999 | 1 450 441 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 53 993 | -193 989 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -37 900 | 77 711 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 584 092 | 1 334 163 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 19 545 886 | 0 |
| Amortering av lån | -20 733 797 | -491 667 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 187 911 | -491 667 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -603 819 | 842 496 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 583 045 | 740 549 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 979 225 | 1 583 045 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppellunden i Tygelsjö 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 bredband, 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 | 0,83 % |
|---------|--------|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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 | 2 631 872 | 2 467 374 |
| Bredband | 160 056 | 160 056 |
| Vatten | 26 942 | 0 |
| Vatten, moms | 117 096 | 95 981 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 32 472 | 18 179 |
| Dröjsmålsränta | 277 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 7 308 | 4 106 |
| Överlåtelseavgift | 2 626 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | -7 |
| Summa | 2 978 647 | 2 745 687 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Elstöd | 26 842 | 0 |
| Övriga intäkter | 633 | 3 727 |
| Summa | 27 475 | 3 727 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Gårdkostnader | 3 170 | 7 296 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 492 |
| Sophantering | 8 219 | 6 206 |
| Förbrukningsmaterial | 15 804 | 25 |
| Summa | 27 193 | 14 019 |

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 105 799 | 148 487 |
| Vatten | 130 602 | 104 583 |
| Sophämtning/renhållning | 69 734 | 61 735 |
| Summa | 306 135 | 314 804 |

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavtal | 11 771 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 69 419 | 32 049 |
| Bredband | 122 510 | 100 649 |
| Summa | 203 700 | 132 698 |

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 2 633 | 2 799 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 1 559 |
| Juridiska åtgärder | 63 542 | 0 |
| Inkassokostnader | 1 447 | 978 |
| Förvaltningskostnader | 1 129 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 32 500 | 18 750 |
| Styrelseomkostnader | 2 170 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 5 627 | 0 |
| Föreningskostnader | 43 614 | 1 175 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 61 248 | 59 523 |
| Överlåtelsekostnad | 7 352 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 7 092 | 0 |
| Administration | 21 732 | 25 397 |
| Konsultkostnader | 62 226 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 460 | 0 |
| Summa | 317 771 | 110 181 |

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 26 250 | 12 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 316 | 3 700 |
| Summa | 34 566 | 15 700 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 447 991 | 801 855 |
| Dröjsmålsränta | 1 300 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 6 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 2 435 |
| Summa | 1 449 297 | 804 290 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 185 310 000 | 185 310 000 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 185 310 000 | 185 310 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 128 883 | 0 |
| Årets avskrivning | -1 128 888 | -1 128 883 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 257 771 | -1 128 883 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 183 052 229 | 184 181 117 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>49 300 000</i> | <i>49 300 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 61 968 000 | 61 968 000 |
| Taxeringsvärde mark | 27 724 000 | 27 724 000 |
| Summa | 89 692 000 | 89 692 000 |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 32 065 | 95 999 |
| Momsavräkning | 0 | 4 143 |
| Klientmedel | 0 | 1 574 423 |
| Avräkning byggare | 49 284 | 49 284 |
| Transaktionskonto | 265 700 | 0 |
| Borgo räntekonto | 713 526 | 0 |
| Summa | 1 060 574 | 1 723 849 |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 0 | 69 297 |
| Förutbet försäkr premier | 73 070 | 0 |
| Summa | 73 070 | 69 297 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| OBOS Bank | Löst | 0 % | 0 | 19 503 108 |
| OBOS Bank | Löst | 0 % | 0 | 19 503 108 |
| OBOS Bank | 2025-10-29 | 1,45 % | 19 338 234 | 19 502 117 |
| Handelsbanken | 2024-06-10 | 4,63 % | 19 364 826 | |
| SBAB | 2027-11-17 | 4,29 % | 18 617 362 | |
| Summa | | | 57 320 422 | 58 508 333 |
| Varav kortfristig del | | | 19 659 262 | 39 170 101 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 875 142 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 105 837 | 216 984 |
| Uppl kostnad arvoden | 25 392 | 12 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 7 978 | 3 700 |
| Förutbet hyror/avgifter | 270 541 | 233 913 |
| Summa | 409 748 | 466 597 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 59 000 000 | 59 000 000 |

Underskrifter

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

Malmö

Alexis Bento Luis
Styrelseledamot

Erik Gustav Filip Brunsson
Styrelseledamot

Max Vincent Wållgren
Styrelseledamot

Zackarias El-Khalil
Ordförande

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 18:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 13:35

DOCUMENT ID:

SytOh6e7R

ENVELOPE ID:

BJu_nTgQR-SytOh6e7R

DOCUMENT NAME:

Brf Äppellunden i Tygelsjö, 769637-9879 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Max Vincent Wällgren maxwal@hotmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 13:40 14.05.2024 13:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/01/21) IP: 81.234.32.21 |
| 2. Erik Gustav Filip Brunsson brunsson@hotmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 15:16 14.05.2024 14:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/04/02) IP: 89.255.242.198 |
| 3. Zackarias El-Khalil zackarias.elkhalil@hotmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 16:43 14.05.2024 16:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/02/21) IP: 81.231.11.173 |
| 4. Alexis Bento Luis alexisluis09@gmail.com | Signed Authenticated | 14.05.2024 18:39 14.05.2024 18:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1991/11/20) IP: 81.235.205.203 |
| 5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se | Signed Authenticated | 14.05.2024 18:51 14.05.2024 18:49 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29 |

* 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 Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö, org. nr 769637-9879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsmed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av den digitala underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 18:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 13:35

DOCUMENT ID:

Bkau2TIQR


ENVELOPE ID:

SyZF02aIX0-Bkau2TIQR

DOCUMENT NAME:

Äppellunden Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se |  Signed Authenticated | 14.05.2024 18:51 14.05.2024 18:51 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29 |

* 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