



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
El	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, Kvartersanläggning Grönytor, kommunikationsytor, belysningsarmaturer, lektytor (2) MALMÖ ENSILAGET GA:1 (Våra vägar, BRf Äppellunden har 58% andel) Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Vattenförsörjning, Kvartersanläggning, 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. Ränta 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 lån 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 lån 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 ianspråktas	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
Upplupna 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 LIKANDE 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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 310 000	185 310 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 310 000	185 310 000
Akkumulerad 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 överträdelse 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