

Årsredovisning för
Brf Appelgården, Kv dalen 5
769617-5582
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11-16 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Appelgarden, Kv dalen 5, 769617-5582, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Stockholm Dalen ga:2. Gemensamhetsanläggningen Stockholm Dalen ga:2 ändamål är att förvalta sopsugsanläggningen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | |
|--------------------|-------------------------|------|
| Barbro Wong | Ordförande | 2024 |
| Lars Olsson | Ledamot/vice ordförande | 2024 |
| Jakob Jönsson | Ledamot/sekreterare | 2024 |
| Börje Justrell | Ledamot/kassör | 2024 |
| Gebhard Eisenlauer | Ledamot | 2024 |
| Victor Norman | Ledamot | 2024 |
| Marielle Sterner | Ledamot | 2024 |

Ordinarie revisorer

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|------|
| Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
|---------------------------------------|----------------------|------|

Valberedning

| | | |
|---------|--|------|
| Per Han | | 2024 |
|---------|--|------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Stockholm Dalen 5 i Stockholms stad som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-06-30. Avgälden är 1 283 000 kr per år enligt beslut 2019-07-01, dock görs en särskild nedsättning de första fyra åren. Tomträttsavgälden år 2023 var 1 221 000 kr.

Byggnaden har 89 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1979. Fastigheten är belägen på Grusåsgränd 2-52. Dalen 5 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-16.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 042 kvm, 8 308 kvm utgör lägenhetsyta. Under 2022 tillkom 2 lägenheter på vardera 4 rum, då en f.d. lokal byggdes om.

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt och 10 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 11 | 30 | 38 | 1 | 8 |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 6 550 kvm |
| Total bostadsarea: | 8 308 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 7 452 kvm |
| - varav hyresrättsarea: | 856 kvm |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Driftia Förvaltning AB
(tidigare Folke Åkerlunds Fastighetservice AB)
Tele2 Sverige AB
Stockholms Stadsnät AB och AB Stokab
Skurgubben Städservice AB
Switch Nordic Green AB och GodEI i Sverige AB
Stockholm Exergi AB
Stena Recycling AB
Anticimex AB
S:t Eriks Hiss AB
Söderkyl AB

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar
Serviceavtal tvättutrustning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 168 082 kr och planerat underhåll för 236 269 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-21 av Sustend AB fd Bredablick Fastighetspartner och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Planen uppdateras löpande. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 320 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm.

Följande åtgärder planeras 2024

| | <u>Uppskattad kostnad</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Målning trapphusen | 560 000 kr |
| Underhåll hyresrätter | 200 000 kr |
| Spillvattenledning | 100 000 kr |
| Byte träpanel. låghus | 300 000 kr |
| Byte av förrådsdörrar på låghuset | 300 000 kr |
| Ommålning av källargångar | 70 000 kr |
| Byte av digital undercentral | 50 000 kr |
| Översyn av energisystem | 20 000 kr |
| Taksäkerhet/taktäckning | 50 000 kr |

Tidigare utfört underhåll

| | <u>År</u> |
|---|-----------|
| Stamspolning | 2010 |
| Målning av trapphus | 2010 |
| Badrumsrenovering | 2011 |
| Ny värmeundercentral | 2011 |
| Hissrenovering | 2012 |
| Takrenovering och takmålning | 2012 |
| Installation av portlås | 2012 |
| Renovering av pentry i träfflokalen | 2012 |
| Fönsterrenovering | 2013 |
| Ny lyktstolpsbelysning (LED) | 2015 |
| Installation av reningsutrustning i värmesystemet | 2015 |
| Vindsisolering | 2015 |
| Filmning/besiktning av avloppsstammar | 2015 |
| Stamspolning och kontroll av anslutningar i kök och badrum | 2015 |
| Renovering av föreningslokal och tvättstugeentré | 2015 |
| Upprustning av lekplatser | 2016 |
| Renovering elsystem | 2016 |
| Ny belysning på gården, trapphus och loftgångar | 2017 |
| Byte av liggande avloppsstammar i höghusdelen | 2017 |
| Byte av slingventiler och injusterings av värmesystemet | 2018 |
| Byte av entrédörrar och dörrar till cykelrum, förråd, m.m. | 2019 |
| Takunderhåll | 2019 |
| Kontroll och åtgärd av taksäkerhet | 2020 |
| Renovering av tvättstugan med nya maskiner och övrig utrustning | 2020 |
| Relining av stammar i låghusdelen | 2020 |
| Rengöring och polering av entréer och trapphus | 2020 |
| Stamspolning | 2021 |
| OVK | 2021 |
| Installerat elektroniska dörröppnare | 2022 |
| Besiktat skyddsrum | 2022 |
| Besiktat och åtgärdat avluftningsventiler | 2022 |
| Bytt värmeventiler | 2022 |
| Åtgärdat dagvattenavrinning på gården | 2022 |
| Beskurit träden på gården | 2022 |
| Monterat nya snörasskydd på låghusdelen | 2023 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st.

Styrelsens ord

Föreningens låneskuld var 2023-12-31 14 311 154 kr. Styrelsen beslutade under 2023 att lösa ett lån som löper ut i januari 2024. Lånet på 4 725 000 kr löstes 2024 i enlighet med beslutet.

Månadsavgiften höjdes fr.o.m. januari 2023 med 7 %.

Föreningens resultat år 2023 är -413 528 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022, som var -1 039 625 kr. Förändringen beror främst på att reparationskostnaderna har minskat samt att man höjt årsavgifterna 2023. I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar med 1 595 962 kr. Exkluderar man den blir resultatet 1 182 434 kr. Det innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt resultat på 1 182 434 kr.

Avskrivning är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett kassaflöde på 5 970 119 kr.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Under 2023 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde inga upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 120 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 6 033 | 5 672 | 5 375 | 5 337 |
| Resultat efter finansiella poster | -414 | -1 040 | -579 | -2 790 |
| Förändring av underhållsfond | 1 084 | 1 238 | 1 154 | -1 042 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 99 | -710 | -158 | -169 |
| Sparande, kr / kvm | 162 | 53 | 134 | 131 |
| Soliditet (%) | 87 | 82 | 82 | 82 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 650 | 598 | 581 | - |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 80 | 79 | 81 | - |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 631 | 580 | 563 | 551 |
| Bostadshyra, kr / kvm | 1 260 | 1 207 | 1 183 | 1 168 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 472 | 447 | 409 | 366 |
| Energikostnad, kr / kvm | 201 | 182 | 172 | 155 |
| Ränta, kr / kvm | 22 | 19 | 20 | 33 |
| Avsättning till underhållsfond, kr / kvm | 159 | 156 | 153 | 152 |
| Lån, kr / kvm | 1 723 | 2 351 | 2 375 | 2 397 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm | 1 920 | 2 621 | 2 650 | 2 674 |
| Räntekänslighet (%) | 3 | 4 | 5 | - |
| Snittränta (%) | 1,25 | 0,82 | 0,86 | 1,36 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 112 006 080 | 5 447 404 | -20 301 984 | -1 039 625 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -1 039 625 | 1 039 625 |
| Avsättning till underhållsfond | | 1 320 000 | -1 320 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -236 269 | 236 269 | |
| Årets upplåtelse | 10 131 000 | | | |
| Årets resultat | | | | -413 528 |
| Vid årets slut | 122 137 080 | 6 531 135 | -22 425 340 | -413 528 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|-------------|
| Balanserat resultat | -21 341 609 |
| Årets resultat före fondförändring | -413 528 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -1 320 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 236 269 |
| Summa över/underskott | -22 838 868 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-22 838 868**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 781 890 | 5 354 244 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 251 598 | 317 441 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 033 488 | 5 671 685 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -4 324 967 | -4 572 078 |
| Övriga kostnader | 7 | -254 276 | -252 000 |
| Personalkostnader | 8 | -220 092 | -174 950 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -1 595 962 | -1 566 951 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 395 297 | -6 565 979 |
| Rörelseresultat | | -361 809 | -894 294 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 127 063 | 15 785 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -178 782 | -161 116 |
| Summa finansiella poster | | -51 719 | -145 331 |
| Resultat efter finansiella poster | | -413 528 | -1 039 625 |
| Årets resultat | | -413 528 | -1 039 625 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 112 487 263 | 108 668 139 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 11 | 605 177 | 690 627 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10 | - | 5 158 432 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 113 092 440 | 114 517 198 |
| Summa anläggningstillgångar | | 113 092 440 | 114 517 198 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 14 726 | - |
| Övriga fordringar | | 104 208 | 97 370 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 564 780 | 666 521 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 683 714 | 763 891 |
| Kassa och bank | 13 | 7 381 899 | 1 411 780 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 065 613 | 2 175 671 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 121 158 053 | 116 692 869 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 122 137 080 | 112 006 080 |
| Underhållsfond | | 6 531 135 | 5 447 404 |
| Summa bundet eget kapital | | 128 668 215 | 117 453 484 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -22 425 340 | -20 301 985 |
| Årets resultat | | -413 528 | -1 039 625 |
| Summa fritt eget kapital | | -22 838 868 | -21 341 610 |
| Summa eget kapital | | 105 829 347 | 96 111 874 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 14,15 | 9 463 506 | 14 314 778 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 463 506 | 14 314 778 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14,15 | 4 847 648 | 5 219 024 |
| Leverantörsskulder | | 248 921 | 332 723 |
| Skatteskulder | | 13 981 | 7 892 |
| Övriga skulder | | 23 523 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 731 127 | 706 578 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 865 200 | 6 266 217 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 121 158 053 | 116 692 869 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -361 809 | -894 294 |
| Avskrivningar | 1 595 962 | 1 566 949 |
| | 1 234 153 | 672 655 |
| Erhållen ränta | 127 063 | 15 785 |
| Erlagd ränta | -178 782 | -161 116 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 1 182 434 | 527 324 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | 80 176 | -177 800 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | -29 640 | 29 047 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 232 970 | 378 571 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Årets upplåtna lägenheter | 10 131 000 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -171 203 | -4 730 996 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 9 959 797 | -4 730 996 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | - | 5 000 000 |
| Amortering av låneskulder | -5 222 648 | -5 213 300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -5 222 648 | -213 300 |
| Årets kassaflöde | 5 970 119 | -4 565 725 |
| Likvida medel vid årets början | 1 411 780 | 5 977 505 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 381 899 | 1 411 780 |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

| | |
|--|-----------|
| Byggnader | 50-100 år |
| Markanläggningar | 10 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-25 år |

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 703 078 | 4 320 731 |
| Hyror bostäder | 1 078 812 | 1 033 513 |
| Summa | 5 781 890 | 5 354 244 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 153 825 | 150 192 |
| Gemensamhetslokal | 6 400 | 5 800 |
| Överlåtelseavgifter | 7 773 | 8 420 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 876 | 2 821 |
| Övriga intäkter | 5 847 | 6 605 |
| Försäkringsersättningar | 76 877 | 143 603 |
| Summa | 251 598 | 317 441 |

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder | 25 130 | 553 084 |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | 18 678 | 13 442 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 5 283 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 20 717 | 86 725 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 13 383 | - |
| VA & sanitet, installationer | 8 456 | - |
| Värme, installationer | 22 623 | 57 101 |
| Ventilation, installationer | - | 47 582 |
| El, installationer | 9 614 | 7 656 |
| Hiss | 34 973 | 21 904 |
| Övriga installationer | 5 412 | 8 500 |
| Huskropp | 3 813 | 7 220 |
| Summa | 168 082 | 803 214 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 101 869 | - |
| Huskropp, tak | 122 500 | - |
| Huskropp, övrigt | 11 900 | - |
| Markytor | - | 56 250 |
| Summa | 236 269 | 56 250 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 155 463 | 149 373 |
| Teknisk förvaltning | 318 502 | 262 788 |
| Besiktningkostnader | 10 254 | 168 471 |
| Snöröjning | 8 125 | 19 864 |
| Serviceavtal | 42 028 | 45 702 |
| Förbrukningsmaterial | 8 704 | 19 186 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 4 550 | - |
| El | 232 186 | 251 711 |
| Uppvärmning | 1 094 152 | 978 968 |
| Vatten och avlopp | 344 765 | 280 042 |
| Avfallshantering | 18 289 | 17 509 |
| Försäkringar | 151 180 | 138 744 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 7 326 | 15 363 |
| Tomträttsavgälder | 1 221 000 | 1 097 000 |
| Samfälligheter | 155 252 | 124 200 |
| Kabel-TV | 13 966 | 12 405 |
| Bredband | 126 224 | 124 259 |
| Abonnemang porttelefon/hissttelefon | 8 650 | 7 029 |
| Summa | 3 920 616 | 3 712 614 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | - | 5 164 |
| Tele och post | 5 873 | 7 199 |
| Förvaltningskostnader | 170 128 | 165 541 |
| Revision | 28 188 | 28 556 |
| Jurist- och advokatkostnader | 5 297 | - |
| Bankkostnader | 350 | 1 767 |
| IT-tjänster | 10 050 | 16 832 |
| Övriga externa tjänster | 19 761 | 11 461 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 13 140 | 14 680 |
| Övriga externa kostnader | 1 489 | 800 |
| Summa | 254 276 | 252 000 |

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 180 000 | 142 498 |
| Summa | 180 000 | 142 498 |
| Sociala avgifter | 40 092 | 32 452 |
| Summa | 220 092 | 174 950 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 1 476 664 | 1 436 693 |
| Markanläggningar | 33 848 | 33 847 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 85 450 | 96 411 |
| Summa | 1 595 962 | 1 566 951 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 126 493 395 | 126 493 395 |
| -Markanläggningar | 338 479 | 338 479 |
| -Pågående nyanläggningar | 5 158 432 | 427 436 |
| | <hr/> 131 990 306 | <hr/> 127 259 310 |
| <i>Årets anskaffningar</i> | | |
| -Byggnader | 5 329 636 | - |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -5 158 432 | 4 730 996 |
| | <hr/> 171 204 | <hr/> 4 730 996 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 132 161 510 | 131 990 306 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -17 946 498 | -16 509 805 |
| -Markanläggningar | -217 237 | -183 390 |
| | <hr/> -18 163 735 | <hr/> -16 693 195 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -1 476 664 | -1 436 693 |
| -Årets avskrivning på markanläggning | -33 848 | -33 847 |
| | <hr/> -1 510 512 | <hr/> -1 470 540 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -19 674 247 | -18 163 735 |
| Redovisat värde | 112 487 263 | 113 826 571 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 112 399 869 | 108 546 897 |
| Markanläggningar | 87 394 | 121 242 |
| Pågående nyanläggningar | - | 5 158 432 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 187 000 000 | 187 000 000 |
| Lokaler | 1 722 000 | 1 722 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 188 722 000 | 188 722 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>113 263 000</i> | <i>113 263 000</i> |

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 1 902 353 | 1 902 353 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 902 353 | 1 902 353 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -1 211 726 | -1 115 317 |
| | -1 211 726 | -1 115 317 |
| <i>Årets avskrivningar</i> | | |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -85 450 | -96 409 |
| | -85 450 | -96 409 |
| Utgående avskrivningar | -1 297 176 | -1 211 726 |
| Redovisat värde | 605 177 | 690 627 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 564 780 | 666 521 |
| Summa | 564 780 | 666 521 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | 185 | 592 |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 395 700 | 321 661 |
| Placeringskonto SBAB | 5 986 014 | 1 089 527 |
| Summa | 7 381 899 | 1 411 780 |

Not 14 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 4 847 648 | 5 219 024 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 9 463 506 | 14 314 778 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | - |
| Summa | 14 311 154 | 19 533 802 |

Not 15 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 14 311 154 | 19 533 802 |
| Summa | 14 311 154 | 19 533 802 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|------------------|-------------------|
| SBAB | 0,91 % | 2025-02-14 | 9 708 802 | - | 122 648 | 9 586 154 |
| SBAB* | 4,00 % | 2023-05-21 | 5 000 000 | - | 5 000 000 | - |
| SBAB* | 0,73 % | 2024-01-10 | 4 825 000 | - | 100 000 | 4 725 000 |
| Summa | | | 19 533 802 | - | 5 222 648 | 14 311 154 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet amorterades i sin helhet i samband med lånets förfall.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 19 713 | 19 713 |
| Förutbetalda intäkter | 440 612 | 408 872 |
| Upplupna revisionsarvoden | 26 500 | 26 750 |
| Upplupna driftskostnader | 244 302 | 251 243 |
| Summa | 731 127 | 706 578 |

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 55 000 000 | 55 000 000 |

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Barbro Wong
Styrelseordförande

Gebhard Eisenlauer

Jakob Jönsson

Börje Justrell

Lars Olsson

Victor Norman

Marielle Sterner

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2023 - Brf Appelgarden

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 09:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
663B83A453763
MAJ 17 2024 09:23AM

Deltagare

Tova Andersson (Skapare)

Bredablickgruppen

tova.andersson@bredablickgruppen.se

0724570619

Skickades: Maj 08 2024 03:59PM

Gebhard Eisenlauer (Esignatur)

eisenlauergebhard@gmail.com

Signerad: Maj 16 2024 03:10PM

Börje Justrell (Esignatur)

borjejustrell@gmail.com

Signerad: Maj 08 2024 06:22PM

Victor Norman (Esignatur)

victor@brfappelgarden.se

Signerad: Maj 13 2024 12:00PM

Barbro Wong (Esignatur)

barbro28@gmail.com

Signerad: Maj 16 2024 11:23AM

Jakob Jönsson (Esignatur)

jakob@brfappelgarden.se

Signerad: Maj 16 2024 12:53PM

Lars Olsson (Esignatur)

lars@brfappelgarden.se

Signerad: Maj 16 2024 12:45PM

Marielle Sterner (Esignatur)

marielle@brfappelgarden.se









Signerad: Maj 08 2024 04:05PM

Staffan Zander (Esignatur)

staffan.zander@bakertilly.se

Signerad: Maj 17 2024 09:23AM

Registrerade händelser

| | | |
|------------------------|---|------------------------------|
| Maj 08 2024 03:59PM | Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna | IP ADDRESS 37.247.30.164 |
| Maj 16 2024 11:22AM | Barbro Wong granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407145/663b854a3c8a8 | IP ADDRESS 217.213.143.21 |
| Maj 16 2024 11:23AM |  BARBRO WONG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (431e5264-e898-4a64-a9ea-dffe7cefbb6c)</i> | IP-ADDRESS 217.213.143.21 |
| Maj 16 2024 03:06PM | Gebhard Eisenlauer granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407146/663b854d31310 | IP ADDRESS 145.14.103.82 |
| Maj 16 2024 03:10PM |  Gebhard Eisenlauer signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3333 Long 18.05</i> <i>Signerad med: BankID (1afeadd7-3642-4c87-9e9d-1ea19d3f53e9)</i> | IP-ADDRESS 145.14.103.82 |
| Maj 16 2024 12:50PM | Jakob Jönsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407147/663b85503b1b7 | IP ADDRESS 78.77.208.92 |
| Maj 16 2024 12:53PM |  JAKOB JÖNSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.718 Long 12.0826</i> <i>Signerad med: BankID (b977a1b9-3d9c-4ed1-8cb8-6a7c59a90672)</i> | IP-ADDRESS 78.77.208.92 |
| Maj 08 2024 06:17PM | Börje Justrell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407148/663b8552bd672 | IP ADDRESS 145.14.103.36 |
| Maj 08 2024 06:22PM |  JOHN BÖRJE JUSTRELL signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3952 Long 18.0168</i> <i>Signerad med: BankID (63d269f0-19b7-4db7-90f9-640557091f83)</i> | IP-ADDRESS 145.14.103.36 |
| Maj 16 2024 12:44PM | Lars Olsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407149/663b8555719fa | IP ADDRESS 94.234.110.95 |
| Maj 16 2024 12:45PM |  Lars Olof Olsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.1041 Long 12.7477</i> <i>Signerad med: BankID (c2d6c344-10ac-401a-9008-fb57c246ffff)</i> | IP-ADDRESS 94.234.110.95 |
| Maj 13 2024 11:59AM | Victor Norman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407150/663b855864968 | IP ADDRESS 94.234.106.74 |
| Maj 13 2024 12:00PM |  Victor Tony Alexander Norman signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7034 Long 12.4466</i> <i>Signerad med: BankID (d391f660-e485-48a6-9ba5-8063ef288e57)</i> | IP-ADDRESS 94.234.106.74 |
| Maj 08 2024 04:04PM | Marielle Sterner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407151/663b855ad77cf | IP ADDRESS 145.14.103.146 |
| Maj 08 2024 04:05PM |  Marielle Annie Sterner signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3952 Long 18.0168</i> <i>Signerad med: BankID (ae1564b5-2084-4af9-b359-618484c513a5)</i> | IP-ADDRESS 145.14.103.146 |
| Maj 17 2024 09:16AM | Staffan Zander granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2407152/663b855dd17e6 | IP ADDRESS 185.106.183.68 |
| Maj 17 2024 09:23AM |  Staffan Zander signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (fee57727-2258-466a-a32e-f01f5050b613)</i> | IP-ADDRESS 185.183.58.66 |
| Maj 17 2024 09:23AM | Dokumentet har signerats | |