



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelgården

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-15.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mattisborgen 3	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 2524 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carina Åström	Ordförande
Georgios Per Bekiris	Styrelseledamot
Hannes Wåhlin	Styrelseledamot
Maria Maja Theresé Eriksson	Styrelseledamot
Savannah Kristina Lindqvist	Styrelseledamot

### Valberedning

styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-22. Val av ny revisor och ny styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Samfällighetsavgift, sopsug	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Service av hissar	Elivate
El nät	Ellevio
El leverantör	Fortum Markets AB
Bredband	Halebop Bredband
Avg för produkt och tjänster	Handelsbanken
Besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
Hemsida	Manufrog Webbhotell AB
Samfällighetsavg.	Mattisborgenssff/fastum AB
Fasighetskötsel	Nabo Group AB
Bolån	Nordea Hypotek
El	Norrenergi
Städ trapphusen	Optimal Trappstädning
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Serviceavtal	Schindler Hiss AB
Avgifter tomträtt	Sth Exploateringskontoret AB
Vatten avlopp	Stockholm Vatten
Behjälplig vid omförhandling bolån	Svenska Bolån
Mätning av el och varmvatten	Techem Sverige AB
Avg kollektiv tv och Fastighetsstyrning	Telia Sverige AB
Försäkring för Brf Äppelgården	Trygg Hansa Försäkring Filial
Medlemskap	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Översyn brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Filter ventilation	Camfil Svenska AB
OVK	Ricman Energi
Stampolning	Solna högtrycksspolning

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mattisborgens SFF, med en andel på 26.7%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen som består av innergård med lekplats och plantering, garage i källare, soprum för källsortering, cykelrum, gemensamhetslokal, undercentral för el, värme och ventilation samt sopsugsanläggning.

### Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättstilläget är uppsagt och ändringen sker inför kommande förnyelse av försäkringen 2024-05-01

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Det har skett en höjning av avgiften med 10% som började gälla från 23-01-10. Under året har vi omförhandla 2 lån ett skulle villkorsändras 29/9 och det andra 24/10, vi slog ihop dessa lån så löptiden blev 24-09-30. Stibor 3-mån ränta var då 4,46% påslag+0,50% ,amorteringsfritt, detta gjorde vi för att få ett bättre förhandlingsläge när dom löper ut. Det är stora förändringar från föregående villkor på lånen och påverkar så klart föreningens ekonomin för 2024, där av en höjning av medlemsavgifterna. OVK har genomförts med gott resultat, 2023-05-15 nästa besiktning bör ske 2026-05-15.

Vi har haft stora problem med hissarna framför allt på Dartanjangs gatan 60 därmed också stora kostnader, detta ska nu vara åtgärdat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10%.

## Förändringar i avtal

Avtalet med Nabo är uppsagd och kommer avslutas 1/5-2024. Nytt avtal har skrivits med Storholmen förvaltning med en avgift på 390kr+moms, kontaktar dom vid behov av hjälp och faktureras direkt den summa man kommer överens om innan arbetet utförs.-

Sagt upp avtalet med Feiff revisor och skrivit nytt avtal med Rävissor AB för att komma ned i kostnader.

Sagt upp avtalet med hiss företaget Elevate pga att det blev svårigheter för dom att utföra reparationer när vi fick stora problem med en hiss då det är Schindler hissar och därför måste anlita dom. Vi har då återgått till Schindler och kunde upphandla ett fördelaktigt avtal 2023-12-19. Avtalet gäller till 2028-12-18, såvida inte skriftlig uppsägning sker 6 mån före avtalsperiodens utgång, annars förlängs kontraktet automatiskt i 1 år. Vi har också sagt upp bostadsrättstilläget i vår försäkring hos Trygg Hansa, kommer att tas bort 2024-05-01

## Övriga uppgifter

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-31. Föreningen äger tomträtten Mattisborgen 3 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad tom 2030-07-31. Föreningen har 20 garageplatser varav fem elladdningsstationer och en MC-plats.

Lägenhetsfördelning:

7 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 218 826	1 707 890	1 765 866	1 769 000
Resultat efter fin. poster	-759 007	-586 403	-470 000	-404 000
Soliditet (%)	76	77	77	77
Yttre fond	528 372	442 612	399 732	-
Taxeringsvärde	78 258 000	78 258 000	64 401 000	64 401 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	860	706	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 078	-	-	-
Skuldsättning per kvm	6 012	6 012	-	-
Sparande per kvm	-3	88	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	125	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	85	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	21	17	-
Energikostnad per kvm	238	230	198	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	1,35	-	-
Räntekänslighet	8,23	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -8 035 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på att 2 av lånen som föreningen har löpt ut och måste omförhandlas och som ränteläget är idag så blev räntorna betydligt högre än de tidigare. Lånen var också uppdelade i mindre poster med den påföljden att vi inte hade något bra förhandlingsläge. Vi har idag slagit ihop de två mindre lånen och kommer också att baka ihop lånet som villkorsändrades

2024-01-04 med nästa lån senare, sammanslagningen sker först per 2024-09-18. Vi kan då få ett bättre förhandlingsläge så fler banker är intresserade och vi kan få bättre ränta, som det har varit är det bara Nordea som gett svar pga de låga beloppen. Idag har vi 3 månaders ränta och som det ser ut så kommer räntorna att gå ner istället för upp och det skulle vara till fördel för oss. Vi höjde avgiften med 10% från oktober månad 2023 och höjde ytterligare med 8% från februari månad 2024 detta ska då göra så att vi kan säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	41 790 003	-	-	41 790 003
Upplåtelseavgifter	13 929 997	-	-	13 929 997
Fond, yttre underhåll	442 612	-	85 760	528 372
Balanserat resultat	-4 260 347	-586 403	-85 760	-4 932 510
Årets resultat	-586 403	586 403	-759 007	-759 007
<b>Eget kapital</b>	<b>51 315 862</b>	<b>0</b>	<b>-759 007</b>	<b>50 556 855</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 889 630
Årets resultat	-759 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 880
<b>Totalt</b>	<b>-5 691 517</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 691 517</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 218 826	1 920 167
Övriga rörelseintäkter	3	64 833	5 498
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 283 659</b>	<b>1 925 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 660 069	-1 429 011
Övriga externa kostnader	9	-87 076	-143 714
Personalkostnader	10	-96 026	-42 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-750 972	-764 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 594 144</b>	<b>-2 380 613</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-310 485</b>	<b>-454 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 520	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465 042	-131 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-448 522</b>	<b>-131 455</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-759 007</b>	<b>-586 403</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-759 007</b>	<b>-586 403</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		9 510 678	9 616 674
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>9 510 678</b>	<b>9 616 674</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	55 242 705	55 858 401
Maskiner och inventarier	13	58 567	87 847
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 301 272</b>	<b>55 946 248</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 811 950</b>	<b>65 562 922</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 596	47 616
Övriga fordringar	14	1 425 230	36 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 769	115 051
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 513 595</b>	<b>199 504</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 083 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 083 087</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 513 595</b>	<b>1 282 591</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 325 545</b>	<b>66 845 513</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 720 000	55 720 000
Fond för yttre underhåll		528 372	442 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 248 372</b>	<b>56 162 612</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 932 510	-4 260 347
Årets resultat		-759 007	-586 403
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 691 517</b>	<b>-4 846 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 556 855</b>	<b>51 315 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 175 000	10 975 000
Leverantörsskulder		102 615	105 222
Skatteskulder		133 868	91 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	357 207	157 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 768 690</b>	<b>11 329 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 325 545</b>	<b>66 845 513</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-310 485</b>	<b>-454 948</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	750 972	764 958
Erhållen ränta	16 520	19
Erlagd ränta	-465 042	-131 474
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-8 035</b>	<b>178 555</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	104 433	6 229
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	239 038	-89 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>335 436</b>	<b>95 054</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-40 984
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-40 984</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>335 436</b>	<b>54 070</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 083 087</b>	<b>1 029 018</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 418 524</b>	<b>1 083 087</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppelgården 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.

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 el och vatten.

#### 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:

Tomträtt	1 %
Byggnad	1 %
Installationer	20 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 599 220	1 510 790
Hysesintäkter garage	244 200	206 100
Hyses-/avgiftsbortfall garage	0	-9 000
Vatten, moms	0	62 825
Varmvatten, moms	95 736	0
El	0	4 800
El, moms	269 510	142 476
Övernattnings-/gästlägenhet	0	-500
Påminnelseavgift	360	300
Pantsättningsavgift	3 675	0
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	876	2 365
Öres- och kronutjämning	-3	11
<b>Summa</b>	<b>2 218 826</b>	<b>1 920 167</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	62 369	0
Övriga intäkter	2 464	1 250
Försäkringsersättning	0	4 248
<b>Summa</b>	<b>64 833</b>	<b>5 498</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	31 371	44 916
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 625	0
Städning enligt avtal	47 081	32 380
Besiktningar	0	3 604
Hissbesiktning	2 871	2 736
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 375	0
Energideklarationer	0	10 000
Brandskydd	21 789	0
Bevakning	0	12 655
Gemensamma utrymmen	7 961	99 449
Serviceavtal	446	25 142
Förbrukningsmaterial	2 893	4 082
<b>Summa</b>	<b>142 413</b>	<b>234 964</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	11 680	0
Bostadsrättslägenheter	0	18 916
Trapphus/port/entr	0	19 914
Dörrar och lås/porttele	10 215	18 257
VVS	10 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	3 850
Elinstallationer	11 680	0
Hissar	276 441	17 618
Fönster	0	30 000
Vattenskada	0	1 610
<b>Summa</b>	<b>320 016</b>	<b>110 165</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	44 175
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>44 175</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	239 671	314 594
Uppvärmning	310 967	213 355
Vatten	50 485	51 864
<b>Summa</b>	<b>601 123</b>	<b>579 813</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 238	36 663
Självrisk	0	9 660
Tomträttsavgäld	244 600	244 600
Kabel-TV	0	33 725
Bredband	44 824	76 133
Samfällighetsavgifter	207 784	0
Fastighetsskatt	61 072	59 112
<b>Summa</b>	<b>596 518</b>	<b>459 894</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	-9 760	1 527
Inkassokostnader	0	770
Förvaltningskostnader	0	19 083
Revisionsarvoden extern revisor	-14 000	16 875
Revisionsarvoden internrevisor	0	16 875
Föreningskostnader	2 711	0
Förvaltningsarvode enl avtal	66 176	66 876
Överlåtelsekostnad	12 867	0
Pantsättningskostnad	5 515	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	4 375
Korttidsinventarier	0	5 298
Administration	7 092	7 135
Konsultkostnader	11 176	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Föreningsavgifter	0	4 900
<b>Summa</b>	<b>87 076</b>	<b>143 714</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	71 331	32 667
Arbetsgivaravgifter	20 695	10 264
<b>Summa</b>	<b>92 026</b>	<b>42 931</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	464 422	130 514
Dröjsmålsränta	0	440
Kostnadsränta skatter och avgifter	620	0
Övriga finansiella kostnader	0	520
<b>Summa</b>	<b>465 042</b>	<b>131 474</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	72 170 000	72 170 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 170 000	72 170 000
<i>Varav tomträtt</i>	10 600 000	10 600 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 711 599	-5 083 977
Årets avskrivning byggnad	-615 696	-627 622
Årets avskrivning tomträtt	-105 966	-108 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 416 617	-6 694 925
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	64 753 383	65 475 075
<i>I utgående restvärde ingår tomträtt med</i>	<i>9 510 678</i>	<i>9 616 674</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 658 000	53 658 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000
<b>Summa</b>	<b>78 258 000</b>	<b>78 258 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	146 413	146 413
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>146 413</b>	<b>146 413</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-58 566	-29 283
Avskrivningar	-29 280	-29 283
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-87 846</b>	<b>-58 566</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 567</b>	<b>87 847</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 706	18 576
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 261
Transaktionskonto	352 086	0
Borgo räntekonto	1 066 437	0
<b>Summa</b>	<b>1 425 230</b>	<b>36 837</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 970	0
Förutbet tomträtt	61 150	0
Förutbet försäkr premier	12 649	0
Övr förutb kostn uppl int	0	115 051
<b>Summa</b>	<b>78 769</b>	<b>115 051</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2023-10-24	2,40 %	Löst	2 100 000
Nordea	2024-09-30	0,74 %	4 200 000	4 200 000
Nordea	2023-09-29	3,11 %	Löst	4 950 000
Nordea	2024-01-04	4,56 %	3 925 000	3 925 000
Nordea	2024-09-30	4,53 %	7 050 000	
<b>Summa</b>			<b>15 175 000</b>	<b>15 175 000</b>
Varav kortfristig del			15 175 000	10 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 175 000 kr.

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

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	30 354	0
Uppl kostnad Värme	43 628	0
Uppl kostnad arvoden	56 000	32 667
Uppl lagstadgade soc avg	0	10 264
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 595	0
Uppl ränta bokslut	47 057	18 341
Förutbet hyror/avgifter	162 573	0
Förskott momspliktigt	0	-2 609
Uppl. driftskostnader	0	65 358
Beräkn arvode revision	0	33 875
<b>Summa</b>	<b>357 207</b>	<b>157 896</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi omförhandlar ännu ett lån på 3 925 000 som löper ut 24-01-04 med 3 mån-ränta där räntesatsen kommer att vara 4,566% , amorteringsfritt. Avgiften höjer vi igen med 8% från 240201.

## Underskrifter

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

---

Carina Åström  
Ordförande

---

Georgios Per Bekiris  
Styrelseledamot

---

Hannes Wåhlin  
Styrelseledamot

---

Maria Maja Theresé Eriksson  
Styrelseledamot

---

Savannah Kristina Lindqvist  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården  
716421-7122**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelgården för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor