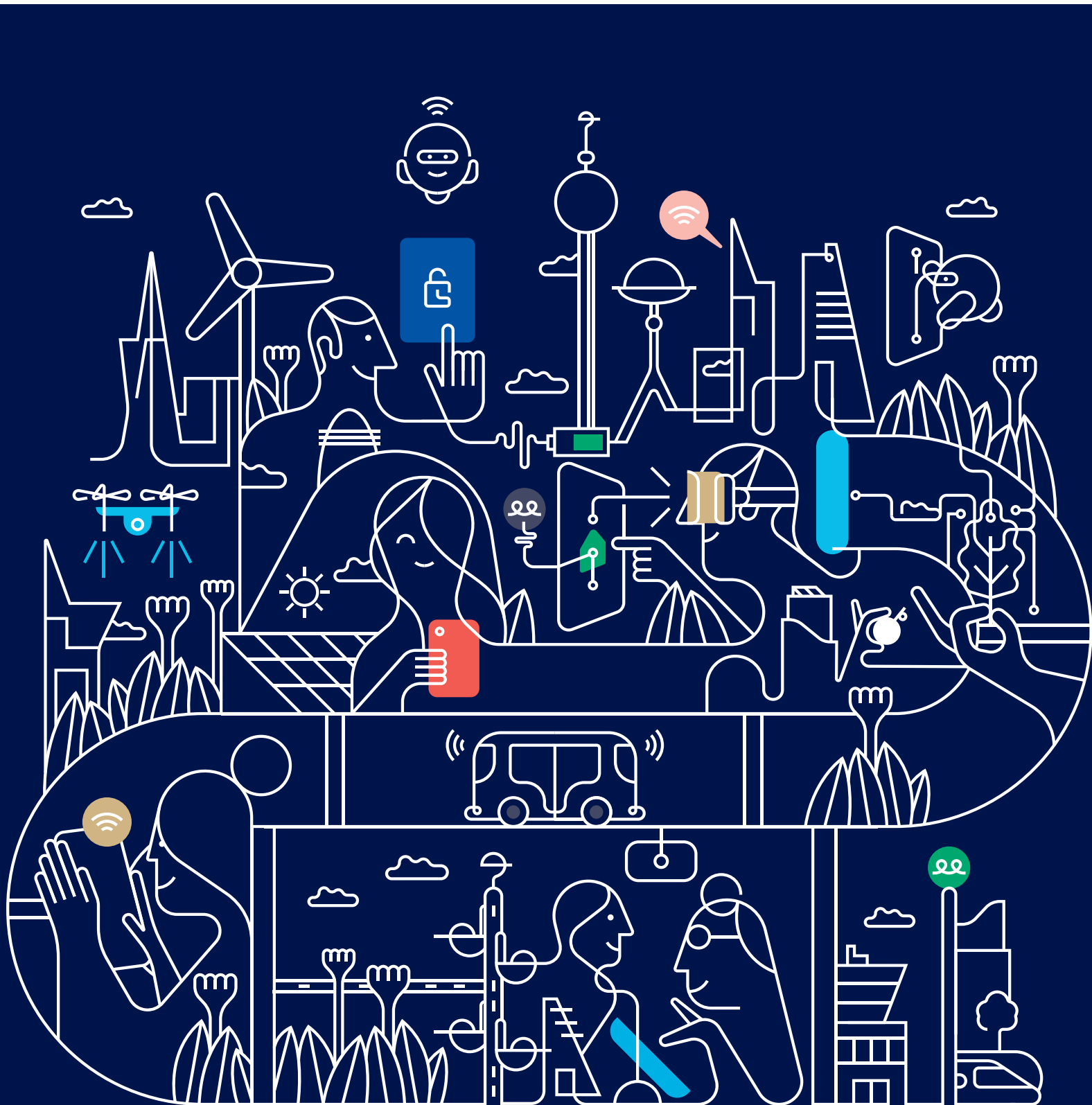




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Apeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Catja Helena Thérèse Brigge	Ordförande	
Tobias Almén	Ledamot	
Sebastian Per Bergenzaun	Ledamot	sekreterare
Eva Jönsson	Ledamot	kassör
Nina Martvall Klarin	Ledamot	
Anders Nilsson	Ledamot	garageansvarig
Sebastian Sjöholm	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Almén och Eva Jönsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gustav Ljungberg	Ordinarie Intern
Claes Koverberg	Suppleant Intern

Valberedning

Giulia Orlando
Sofia Yxklinten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-04. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 13	1972	Lund
Apeln 15	1974	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Apeln 13 bebyggdes 1951 och har värdeår 1951.

Fastigheten Apeln 15 bebyggdes 1954 och har värdeår 1954.

Fastigheten Apeln 13 består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter och en affärslokal.

Fastigheten Apeln 15 består av en garagelänga med 23 garage.

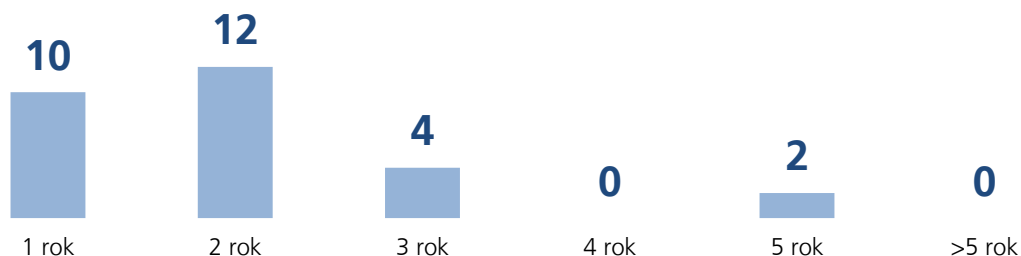
Fastigheten Apeln 13 har 2 st parkeringsplatser och Apeln 15 har 9 st parkeringsplatser för uthyrning.

Byggnaden och garaget totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 080 m², varav 1 527 m² utgör lägenhetsyta, 140 m² utgör lokalyta och 413 m² utgör garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum
Cykelförråd
Källarlokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandlarm Aplen 13	2021	Firesafe
Balkongbesiktning	2021	EPR Byggkonsult
Ny mangel	2021	
Ny singel vid garagen	2020	Ågab
Takbesiktning samt rensning av hängrännor	2020	Klätterservice
Trädbeskärning	2020	Flyttad till 2021
Provtryckning kanaler	2020	Sotningsväsendet
Underhållsspolning avloppsrör	2020	Avloppsjouren
Målning fasader, över entrédörrar och källarfönstren	2017	Nevishög Mur&Puts
Målning garageportar	2017 - 2018	Sandå
Nya entrédörrar	2016	
Avloppstammar	2015	Proline utförde arbetet
Nya elledningar, uttag och strömbrytare i garagen	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av källare		Enl underhållsplan, men avvaktar
Målning av sockel		Ev i samband med fasadrenovering
Byte källardörr		Ev i samband med renovering av sockel
Kapitalvaror tvättstuga	2023	Byts vid behov, utgiften är budgeterad
Källarlokalen upprustning	2023	Sker i samband med ny hyresgäst

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Clifa
Fuktskadeförsäkring	Anticimex
Underhåll Brandsläckare	Firesafe

Föreningens ekonomi

Föreningens lån skrevs om i november på 5 år, 2 år och ett lån fortsatt rörligt

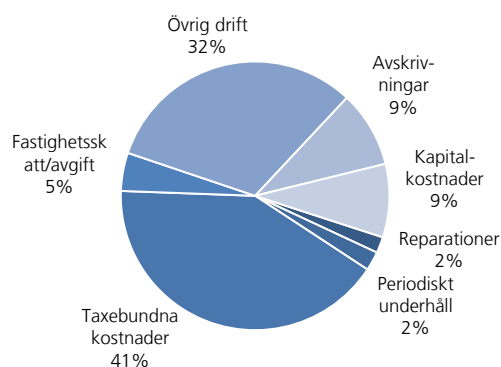
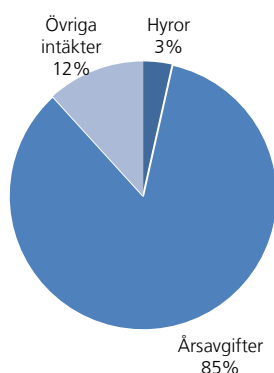
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	637 606	810 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 409 502	1 252 320
Finansiella intäkter	2 803	94
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 700
Ökning av kortfristiga skulder	66 706	0
	1 479 011	1 255 114
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	966 536	1 067 751
Finansiella kostnader	104 643	100 471
Ökning av kortfristiga fordringar	17 936	0
Minskning av långfristiga skulder	86 558	83 808
Minskning av kortfristiga skulder	0	176 321
	1 175 673	1 428 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	940 945	637 606
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	303 339	-173 238

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra nya p-platser till uthyrning färdigställdes på fastighet Apeln 15

Spolning av dagvattenledning Avloppsjouren

Trädgården rustades upp och fick nya planteringar

Nya stadgar antogs på extra stämma 2022-08-04 gällande ändring av överlåtelse och pantsättningsavgift

Undersökning och tagit in offerter ang solceller och IMD-gemensam el

Undersökning om hur ny beräkningsgrund för avgifter tas fram och vad det kostar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	771	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 782	4 839	4 894	4 952
Elkostnad/m ² totalyta	44	35	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	143	147	132	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	48	50	47
Soliditet (%)	52	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	233	-24	39	153
Nettoomsättning (tkr)	1 289	1 251	1 249	1 247

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 527 m² bostäder och 553 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 737 400	0	0	1 737 400
Uppskrivningsfond	6 800 000	0	0	6 800 000
Fond för yttre underhåll	1 460 256	606 790	0	853 466
S:a bundet eget kapital	9 997 656	606 790	0	9 390 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 244 583	-606 790	-24 400	-1 613 392
Årets resultat	232 535	232 535	24 400	-24 400
S:a fritt eget kapital	-2 012 048	-374 255	0	-1 637 793
S:a eget kapital	7 985 608	232 535	0	7 753 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	232 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 637 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-606 790
summa balanserat resultat	-2 012 047

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

27 753
-1 984 294

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 384	1 251 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 118	1 252
Summa rörelseintäkter		1 409 502	1 252 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-807 213	-897 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 489	-106 004
Personalkostnader	Not 6	-54 834	-64 623
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 592	-108 592
Summa rörelsekostnader		-1 075 128	-1 176 343
RÖRELSERESULTAT		334 374	75 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 803	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 643	-100 471
Summa finansiella poster		-101 840	-100 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		232 535	-24 400
ÅRETS RESULTAT		232 535	-24 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	13 247 952	13 356 544
Summa materiella anläggningstillgångar	13 247 952	13 356 544
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	39 000	39 000
Andra långfristiga fordringar	1 215 000	1 215 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 254 000	1 254 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 501 952	14 610 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 879	203
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	940 949	637 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	9 256	0
Summa kortfristiga fordringar	959 084	637 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	959 084	637 809
SUMMA TILLGÅNGAR	15 461 036	15 248 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 737 400	1 737 400
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 460 256	853 466
Summa bundet eget kapital		9 997 656	9 390 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 244 583	-1 613 392
Årets resultat		232 535	-24 400
Summa fritt eget kapital		-2 012 048	-1 637 793
SUMMA EGET KAPITAL		7 985 608	7 753 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 785 053	4 653 770
Summa långfristiga skulder		6 785 053	4 653 770
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	517 617	2 735 458
Leverantörsskulder		79 532	50 832
Skatteskulder		-102 467	-104 087
Övriga skulder		12 446	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 247	155 407
Summa kortfristiga skulder		690 375	2 841 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 461 036	15 248 353

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	82 år	82 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 096 339	1 080 136
Årsavgifter - garage	98 049	96 600
Hyror parkering moms	28 176	16 400
Hyror parkering	21 342	28 200
Bredbandsintäkter	30 462	29 700
Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
Öresutjämning	43	32
	1 289 384	1 251 068

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	119 528	151
Övriga intäkter	590	1 101
	120 118	1 252

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 489	62 888
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	39 290
	Snöröjning/sandning	1 711	1 636
	Städning entreprenad	28 245	27 264
	Gemensamma utrymmen	0	1 674
	Garage/parkering	1 649	0
	Gård	3 784	3 206
	Serviceavtal	7 188	6 807
	Förbrukningsmateriel	4 583	330
	Brandskydd	5 618	46 225
		116 267	189 320
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 000
	Lås	0	594
	VVS	0	35 177
	Värmeanläggning/undercentral	13 000	0
	Elinstallationer	4 877	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 938	0
	Vattenskada	0	157 658
		22 815	197 429
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	27 753	0
		27 753	0
	Taxebundna kostnader		
	El	91 265	72 839
	Värme	297 736	306 533
	Vatten	56 197	54 926
	Sophämtning/renhållning	37 537	37 413
	Grovsopor	4 245	6 134
		486 980	477 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 145	31 615
	Kabel-TV	25 951	24 869
	Bredband	39 300	27 762
		98 396	84 246
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 002	-51 716
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	807 213	897 124

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	5 614	0
	Juridiska åtgärder	0	6 016
	Inkassering avgift/hyra	510	1 533
	Hyresförluster	120	0
	Föreningskostnader	1 831	24 741
	Styrelseomkostnader	343	99
	Fritids- och trivselkostnader	468	42
	Förvaltningsarvode	59 313	58 036
	Administration	31 270	4 649
	Konsultarvode	0	5 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		104 489	106 004
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 848	49 598
	Sociala kostnader	5 986	15 025
		54 834	64 623
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	108 592	108 592
		108 592	108 592

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		15 744 459	15 744 459
Utgående anskaffningsvärde		15 744 459	15 744 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-2 387 915	-2 279 323
Årets avskrivningar enligt plan		-108 592	-108 592
Utgående avskrivning enligt plan		-2 496 507	-2 387 915
Planenligt restvärde vid årets slut		13 247 952	13 356 544
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		17 855 000	9 113 000
Taxeringsvärde mark		18 192 000	12 540 000
		36 047 000	21 653 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		34 800 000	20 400 000
Lokaler		1 247 000	1 253 000
		36 047 000	21 653 000
Not 9			
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2022-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	0	39 000	0
		39 000	0
Not 10		2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		4	0
Klientmedel hos SBC		351 119	341 546
Räntekonto hos SBC		589 826	296 060
		940 949	637 606
Not 11		2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetald kostnad bredband		9 256	0
		9 256	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	853 466	246 676
	Reservering enligt stadgar	606 790	606 790
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 460 256	853 466

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,530 %	830 250	837 000	2025-10-30
	Handelsbanken	1,280 %	466 250	471 250	2023-03-01
	Handelsbanken	4,770 %	1 352 400	1 367 100	2027-10-30
	Handelsbanken	0,960 %	2 231 069	2 255 125	2024-09-01
	Handelsbanken	1,300 %	2 422 701	2 458 753	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 302 670	7 389 228	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-517 617	-2 735 458	
			6 785 053	4 653 770	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 045 835 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 396 000	7 396 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	36 000	31 050
	Sociala avgifter	11 311	17 947
	Ränta	18 452	11 239
	Avgifter och hyror	116 164	95 171
	Tillgodo flytt nytt system	1 320	0
		183 247	155 407

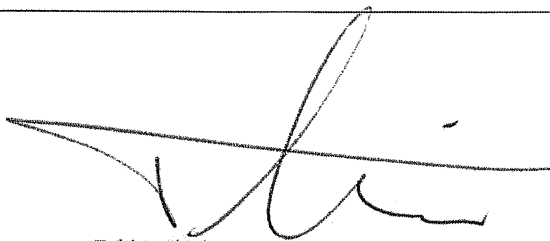
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Avtal med Kraftringen ang IMD-gemensam el
	Anticimex har utfört besiktning i enlighet med vår fuktskade-husbocks försäkring

Styrelsens underskrifter

Lund den 17 / 5 2023



Catja Helena Thérèse Brigge
Ordförande



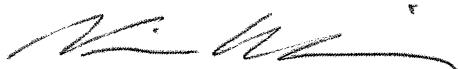
Tobias Almén
Ledamot



Sebastian Per Bergenzaun
Ledamot



Eva Jönsson
Ledamot



Nina Martvall Klarin
Ledamot

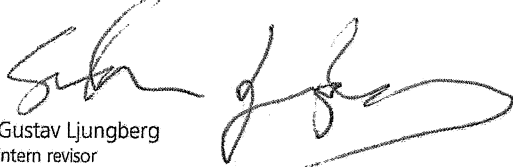


Anders Nilsson
Ledamot



Sebastian Sjöholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 / 2023



Gustav Ljungberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Apeln Organisationsnummer 745000-4242

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen 2022 för BRF Apeln i Lund
Organisationsnummer 745000-4242

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Särskilt viktigt är detta på grund av bostadsrättsföreningen Apelns speciella organisation i en bostadsfastighet och en garagefastighet, där styrelsens uppdrag är att verka för en rättvis fördelning av kostnader och intäkter för alla medlemmar. Det är här också viktigt att föra en öppen dialog så att alla medlemmar känner sig delaktiga och involverade i de beslut som styrelsen fattar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Apeln för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Apeln för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar årets resultat, överskott 119 401 kr, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2023-05-27

Gustav Ljungberg
Revisor



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se