

Årsredovisning för  
**Brf Apeln 29**  
769639-9257

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apeln 29, 769639-9257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Apeln 29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-05-03.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Apeln 29 som uppfördes 1929. Fastigheten består av 15 lägenheter och 2 lokaler.

Adresser: Smedjegatan 36 och 38.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
1	1	50
9	2	537
5	3	446
2	Lokal	356
<b>17</b>		<b>1 389</b>

### *Fastighetens tekniska status*

Fastigheten är delvis renoverad under 2021 innan föreningen tillträdde fastigheten och styrelsen kommer framöver ta fram en underhållsplan för att säkerställa det långsiktiga underhållet.

### *Fastighetsförvaltning*

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 18 medlemmar och vid årets slut 18 medlemmar.

### *Överlåtelser*

16 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman*

Malin Daag Kling	Ordförande
Monica Tunner	Ledamot
Christer Lundberg	Ledamot
Wilma Blomqvist	Ledamot

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

### *Revisorer*

Ordinarie: Louise Lindström

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Ny styrelse är tillsatt under senare delen av 2022 och så även ny ekonomisk förvaltare Interesta. Vårt första uppdrag har varit att minska våra kostnader i föreningen vilket har påbörjats genom ett gå igenom alla våra avtal med olika leverantörer. Vi har genomfört extrastämma och vi har haft gemensam städdag för att ta hand om vår fastighet. Vi har genomfört strukturella åtgärder som att gå igenom våra förråd som finns att tillgå och tvättstuga med tillhörande nycklar.

Vi har arbetat aktivt med att öka trivsel och trygghet för våra bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen i Apeln 29 genom ordförande Malin Daag Kling.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -419 398kr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2023 är för tillfället oförändrade.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder styrelsen beslutar. Avsättningen är beräknad till 50kr/kvm i ekonomisk plan.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	950 786	235 465		
Resultat efter finansiella poster	-419 398	-38 602		
Soliditet, %	61,5	48,3		
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 900	-		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	-		
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	226	-		

2022 är första året som årsredovisning upprättad enligt K3. Inga jämförelsetal är omräknade från tidigare år.

## Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	27 435 000			-38 602	27 396 398
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-38 602	38 602	
Årets resultat				-419 398	-419 398
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 435 000</b>	<b>-</b>	<b>-38 602</b>	<b>-419 398</b>	<b>26 977 000</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-38 602
årets resultat	-419 398
<b>Totalt</b>	<b>-458 000</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 450
Balanseras i ny räkning	-527 450
<b>Summa</b>	<b>-458 000</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	950 786	235 465
Övriga rörelseintäkter		30 240	-
		<u>981 026</u>	<u>235 465</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-506 704	-124 300
Administrationskostnader	5	-72 601	-10 770
Avskrivningar av byggnader	6	-575 823	-108 475
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-174 102</u>	<u>-8 080</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-245 296	-30 522
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-419 398</u>	<u>-38 602</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-419 398</u>	<u>-38 602</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	43 090 077	43 665 900
		<u>43 090 077</u>	<u>43 665 900</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag		-	25 000
		<u>-</u>	<u>25 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>43 090 077</u>	<u>43 690 900</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		205 409	228 196
Övriga fordringar		-	9 091 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 406	21 818
		<u>223 815</u>	<u>9 341 498</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>559 888</u>	<u>3 650 931</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>783 703</u>	<u>12 992 429</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>43 873 780</u>	<u>56 683 329</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		27 435 000	27 435 000
		<u>27 435 000</u>	<u>27 435 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-38 602	-
Årets resultat		-419 398	-38 602
		<u>-458 000</u>	<u>-38 602</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 977 000</u>	<u>27 396 398</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	16 561 750
		<u>-</u>	<u>16 561 750</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	16 528 750	-
Leverantörsskulder		34 188	27 978
Skatteskulder		62 865	-
Övriga kortfristiga skulder		-	12 477 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 977	220 189
		<u>16 896 780</u>	<u>12 725 181</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>43 873 780</u>	<u>56 683 329</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2022 är första året för att tillämpa K3 regelverket

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Hissar	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

## Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	889 483	207 600
Hysesintäkter	61 303	27 865
<b>Summa</b>	<b>950 786</b>	<b>235 465</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	54 320	6 882
Värme	158 766	32 626
Vatten	6 662	8 759
Renhållning	53 190	13 563
Försäkring	19 371	6 322
Hiss	10 135	2 476
Bevakningskostnader	11 272	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>313 716</i>	<i>70 628</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	130 122	53 672
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>130 122</i>	<i>53 672</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	62 866	-
<b>Summa</b>	<b>506 704</b>	<b>124 300</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 500	10 000
Revision, bokslut	10 000	-
Övriga förvaltningskostnader	25 101	770
<b>Summa</b>	<b>72 601</b>	<b>10 770</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	28 795 168	28 795 168
Mark	14 979 207	14 979 207
Vid årets slut	43 774 375	43 774 375
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 475	-
-Årets avskrivning	-575 823	-108 475
Utgående ackumulerande avskrivningar	-684 298	-108 475
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 090 077</b>	<b>43 665 900</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	14 922 000	14 922 000
Mark	7 886 000	7 886 000
Summa taxeringsvärden	22 808 000	22 808 000

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	3,36%	2023-09-28	1 603 750	1 636 750
SEB	3,36%	2023-09-28	4 975 000	4 975 000
SEB	3,36%	2023-09-28	4 975 000	4 975 000
SEB	3,36%	2023-09-28	4 975 000	4 975 000
			<b>16 528 750</b>	<b>16 561 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller inom 1 år			16 495 750	-
Nästa års amortering			33 000	-
			<b>16 528 750</b>	-
<b>Långfristig skulder</b>				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			-	16 561 750
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			-	-
			-	<b>16 561 750</b>

## Not 8 Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Apeln 29	15 000 000	
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 000 000</b>	

### Underskrifter

Jönköping 2023-

Malin Daag Kling

Monica tunner

Christer Lundberg

Wilma Blomqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Louise Lindström  
Revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Apeln 29  
Organisationsnummer 769639-9257

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 29

### *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.

### *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.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Apeln 29 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 mig 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 ersättningskyldighet.

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

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

**att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gränna 2023-05-03



Louise Lindström  
Revisor