

Årsredovisning för

# Brf Apeln 29

769639-9257

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apeln 29, 769639-9257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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>

1 lägenhet hyrs ut i dagsläget. När avtalet löper ut kommer lägenheten att upplåtas.

### *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
Johnny Lundberg	Ledamot
Wilma Blomqvist	Ledamot
Moa Wennerberg	Ledamot

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

### *Revisorer*

Ordinarie: Petter Bäck

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har aktivt arbetat med att stabilisera föreningens kostnader för bostadsrättsinnehavarna i Apeln 29.

Styrelsen har fortsatt att gå igenom föreningens avtal med olika leverantörer och skrivit nya avtal med vissa leverantörer för att skapa en stabil ekonomi i vår förening.

Styrelsen har haft 10 st styrelsemöten. Vi har i ett första skede anslutit oss till fiber genom Jönköpings energi utmed Smedjegatan.

Styrelsen har genomfört två gemensamma städdagar för att ta hand om vår fastighet.

Styrelsen har genomfört strukturella åtgärder kring att ta hand om vår fastighet och påbörjat ett samarbete med ett antal hantverkare för att kunna påbörja vår renoveringsplan.

Styrelsen 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 -835,779kr.

### 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1,059,052	950,786	235,465	
Resultat efter finansiella poster	-835,779	-419,398	-38,602	
Soliditet, %	60.8	61.5	483	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	743	669	-	
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	93	91		
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11,876	11,900	-	
Lån, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	12,403			
Genomsnittlig skuldränta, %	4.35	1.48	-	
Räntekänslighet %	16.70	-		
Sparande per kr/m <sup>2</sup>	-187	113		
Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>	181	16		
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	286	226	-	

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

## Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	27,435,000		-38,602	-419,398	26,977,000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-419,398	419,398	
Underhållsfond, avsättning		69,450	-69,450		
Årets resultat				-835,779	-835,779
<b>Vid årets slut</b>	<b>27,435,000</b>	<b>69,450</b>	<b>-527,450</b>	<b>-835,779</b>	<b>26,141,221</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-527,450
årets resultat	-835,779
Totalt	-1,363,229
Avsättning till fond för yttre underhåll	69,450
Balanseras i ny räkning	-1,432,679
Summa	-1,363,229

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	1,059,052	950,786
Övriga rörelseintäkter		857	30,240
		<u>1,059,909</u>	<u>981,026</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-525,215	-506,704
Administrationskostnader	5	-76,402	-72,601
Avskrivningar av byggnader	6	-575,823	-575,823
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-117,531</u>	<u>-174,102</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-718,248</u>	<u>-245,296</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-835,779</u>	<u>-419,398</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-835,779</u>	<u>-419,398</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	42,514,254	43,090,077
		<u>42,514,254</u>	<u>43,090,077</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>42,514,254</u>	<u>43,090,077</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		59,803	205,409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25,690</u>	<u>18,406</u>
		85,493	223,815
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>370,568</u>	<u>559,888</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>456,061</u>	<u>783,703</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>42,970,315</u>	<u>43,873,780</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
Fond för yttre underhåll		69,450	-
		<u>27,504,450</u>	<u>27,435,000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-527,450	-38,602
Årets resultat		-835,779	-419,398
		<u>-1,363,229</u>	<u>-458,000</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26,141,221</u>	<u>26,977,000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14,925,000	-
		<u>14,925,000</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	1,570,750	16,528,750
Leverantörsskulder		33,545	34,188
Skatteskulder		125,261	62,865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174,538	270,977
		<u>1,904,094</u>	<u>16,896,780</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>42,970,315</u>	<u>43,873,780</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-835,779	-419,398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		575,823	575,823
		-259,956	156,425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-259,956</b>	<b>156,425</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		138,322	9,117,683
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-34,686	-12,357,151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-156,320</b>	<b>-3,083,043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Sålt AB			25,000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>25,000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-33,000	-33,000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-33,000</b>	<b>-33,000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-189,320</b>	<b>-3,091,043</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>559,888</b>	<b>3,650,931</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>370,568</b>	<b>559,888</b>

## 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
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifterna.
Sparande per m <sup>2</sup>	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m <sup>2</sup>	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	987,720	889,483
Hysesintäkter	71,332	61,303
<b>Summa</b>	<b>1,059,052</b>	<b>950,786</b>

I årsavgiften ingår vatten och värme.

## Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	37,606	54,320
Värme	204,402	158,766
Vatten	10,001	6,662
Renhållning	45,540	53,190
Försäkring	20,589	19,371
Hiss	7,914	10,135
Fastighetsskötsel entreprenad	27,235	
Bevakningskostnader	43,757	11,272
Övriga fastighetskostnader	1,915	
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>398,959</b>	<b>313,716</b>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	63,860	130,122
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>63,860</b>	<b>130,122</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	62,396	62,866
<b>Summa</b>	<b>525,215</b>	<b>506,704</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	43,750	37,500
Revision, bokslut	6,300	10,000
Övriga förvaltningskostnader	26,352	25,101
<b>Summa</b>	<b>76,402</b>	<b>72,601</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-684,298	-108,475
-Årets avskrivning	-575,823	-575,823
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1,260,121	-684,298
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42,514,254</b>	<b>43,090,077</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 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	4,82%	2024-03-19	1,570,750	1,603,750
SEB	4,82%	2025-09-28	4,975,000	4,975,000
SEB	4,82%	2025-09-28	4,975,000	4,975,000
SEB	4,82%	2025-09-28	4,975,000	4,975,000
			<b>16,495,750</b>	<b>16,528,750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1,570,750	16,528,750

## Not 8 Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Apeln 29	21,000,000	21,000,000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21,000,000</b>	<b>21,000,000</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Daag Kling

Monica Tunner

Johnny Lundberg

Wilma Blomqvist

Moa Wennerberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Bäck  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Apeln 29

Organisationsnummer: 769639-9257

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Apeln 29 för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Bäck

Revisor

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

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende