

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Äppelhusen i Ljungby
Org nr: 769608-2531



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Äppelhusen i Ljungby
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-02 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökad driftkostnad (inkl underhåll) samt ökade övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att man låtit utföra underhåll med 28 tkr (jfr med 0 kr föregående år), genomfört underhållsplanering med 37 tkr samt att kostnader för vatten och sophantering ökat medan elkostnad och kostnad för uppvärmning minskat. Nytt avtal med start 2023-01-01 med Riksbyggen för flera förvaltningstjänster påverkar även driftkostnaderna, se sid 3 ang avtal. För mer info om just din förening och ditt boende kan du logga in på www.riksbyggen.se.

Räntekostnaderna har minskat något, då föreningen amorterar enligt plan. Föreningen extraamorterade även ett litet lån under 2022, som gör att räntekostnaderna har kunnat hållas nere under 2023. Ett större lån villkorsändras i slutet av 2024, vilket gör att föreningen troligen kommer att få minst dubblad räntekostnad för detta lån p.g.a ett högre ränteläge.

Årets resultat jämfört med prognos för 2023 har minskat med 36 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 86% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SOLON 7 i Ljungby kommun, vilken förvärvades 2003-01-30. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 st lägenheter samt gårdshus (gemensamhetslokal). Byggnaderna är uppförda 2003. Fastigheternas adress är Parkgatan 15-23 i Ljungby.

Föreningen äger sin egen tomtmark samt har ingen del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning av huvudbyggnaden sker genom fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8
4 rum och kök	11
Summa	27

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-plats u el	13
P-plats m el	7

Total tomtarea 4 945 m²

Bostäder bostadsrätt 2 065 m²

Total bostadsarea 2 065 m²

Årets taxeringsvärde 27 387 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 387 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ljungby Energinät AB	El (förbrukning)
Ljungby Energinät AB	Fjärrvärme
Ljungby Energinät AB	El (nätavtal)
Ljungby Energinät AB	Kabel-TV
Ljungby Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkring Kronoberg	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Yttre skötsel
Ljungby Kommun	Sophantering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i feb 2023 och är därmed uppdaterad till 2023-års prisnivå.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 20 671 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 689 tkr (334 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 194 tkr (94 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, reparation tak samt målning vindskivor	27 746

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bert Milling	Ordförande	2024
Gunnel Johansson	Sekreterare	2025
Carina Karlsson	Kassör	2024
Anders Johansson	Ledamot	2024
Jonas Johansson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Yvonne Holmqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Berglund	Stämmovald revisor	2024
Karin Levin	Förtroendevald revisor suppleant	2024

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Leif Eklund	2024
Rune Johansson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Riksbyggen har tagit över förvaltning av ekonomi, teknik, drift samt yttre skötsel fr o m 2023-01-01.

Föreningen har erhållit elstöd under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-06-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 5% fr o m 2024-04-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

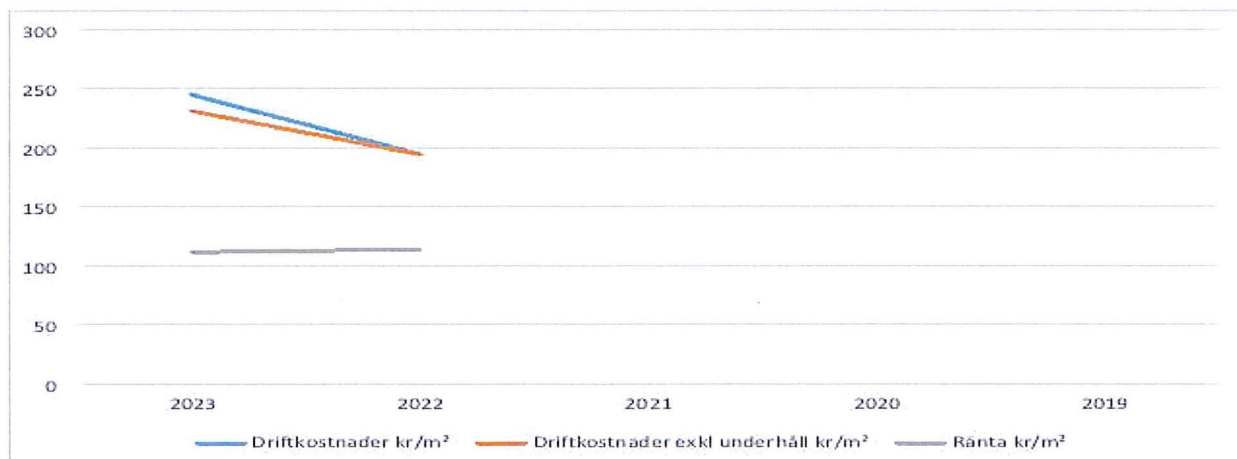
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021*	2020*	2019*
Nettoomsättning	1 515	1 418	1313	1312	1314
Rörelsens intäkter	1 558	1 432			
Resultat efter finansiella poster	251	364	292	347	-28
Årets resultat	251	364			
Resultat exkl avskrivningar	561	673			
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	368	673			
Balansomslutning	22 425	22 208			
Årets kassaflöde	447	459			
Soliditet %*	47	47	45	42	40
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	251	86	85	176	202
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	86			
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99			
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0			
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (ny beräkningsgrund för 5 år, se förklaring till nyckeltal)	726	685	685	685	685
Driftkostnader kr/kvm	244	193			
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	231	193			
Energikostnad kr/kvm (ny beräkningsgrund, se förklaring till nyckeltal, nu hopslagna)	119	144	121	89	106
Underhållsfond kr/kvm	347	165			
Reservering till underhållsfond kr/kvm	94	88	35		
Sparande kr/kvm	285	326			
Ränta kr/kvm	111	114	119	133	158
Skuldsättning kr/kvm	5 555	5 588			
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 555	5 588	5917	6374	6725
Räntekänslighet %	7,7	8,2			

*Endast nyckeltal som redovisades 2019-2021 är med ovan.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 501 616	341 125	169 435	363 696
Ordinarie reservering 2022 för underhåll samt extra reservering för underhåll 2022 enligt stämmobeslut 2023*		182 000	-182 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			363 696	-363 696
Reservering underhållsfond 2023*		193 500	-193 500	
Årets resultat				251 284
Vid årets slut	9 501 616	716 625	157 631	251 284

*Reservering underhållsfond för både 2022 samt 2023 har bokförts under 2023, för att redovisa ett korrekt balanserat resultat per 2023-12-31 i enlighet med stadgar.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	351 131
Årets resultat	251 284
Årets fondreservering enligt stadgarna	-193 500
Summa	408 915

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-150 000
Att balansera i ny räkning i kr	258 915

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 514 883	1 426 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 220	5 850
Summa rörelseintäkter		1 558 103	1 432 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-504 075	-399 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 682	-91 141
Personalkostnader	Not 6	-37 701	-32 641
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-309 731	-309 731
Summa rörelsekostnader		-1 083 188	-832 903
Rörelseresultat		474 915	599 261
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 825	441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-229 455	-236 006
Summa finansiella poster		-223 631	-235 565
Resultat efter finansiella poster		251 284	363 696
Årets resultat		251 284	363 696

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark (fg år inkl fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag 2 800kr som är kostnadsfört från anläggningreskontra pga differens i denna)	Not 10	21 436 720	21 749 251
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 436 720	21 749 251
Summa anläggningstillgångar		21 436 720	21 749 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25 278	-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	56 655	0
Summa kortfristiga fordringar		81 933	-31
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	906 002	459 246
Summa kassa och bank		906 002	459 246
Summa omsättningstillgångar		987 934	459 215
Summa tillgångar		22 424 655	22 208 466

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 501 616	9 501 616
Fond för yttre underhåll		716 625	341 125
Summa bundet eget kapital		10 218 241	9 842 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		157 631	169 435
Årets resultat		251 284	363 696
Summa fritt eget kapital		408 915	533 131
Summa eget kapital		10 627 156	10 375 872
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 975 500	11 296 897
Summa långfristiga skulder		4 975 500	11 296 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 495 905	242 000
Leverantörsskulder	Not 16	51 921	29 652
Skatteskulder	Not 17	83 916	78 786
Övriga skulder	Not 18	-41 070	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	231 326	185 259
Summa kortfristiga skulder		6 821 998	535 697
Summa eget kapital och skulder		22 424 655	22 208 466

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	251 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	309 731
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Nedskrivningar (korr av anläggningsreskontra pga diff se Balansräkning not 10)	2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	563 815
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 964
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	514 247
Investeringsverksamheten	
Investeringar i pågående byggnation	0
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-67 492
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 492
Årets kassaflöde	446 756
Likvidamedel vid årets början	459 246
Likvidamedel vid årets slut	906 002

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	30
Maskiner och inventarier	Linjär	5 (slutavskriven)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 498 783	1 414 014
Hyror, p-platser	16 200	12 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Summa nettoomsättning	1 514 883	1 426 314

I årsavgiften ingår förråd, värme, vatten, grundutbud för TV samt bostadsrättstillägg. Det ingår även fri parkering onummerad plats (ej motorvärmare). Boende får själv bekosta hushållsel, bredband, hemförsäkring samt betala extra för fast nummerad p-plats+motorvärmare.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter (avser gemensamhetslokal samt bastu)	5 750	4 350
Övriga ersättningar	1 838	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Erhållna bidrag (2023 avser elstöd)	25 032	0
Övriga rörelseintäkter (2023 avser försäljning av maskiner)	10 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	43 220	5 850

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-27 746	0
Reparationer	-16 721	32 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (2022 fg år togs för lite skatt upp, därav bör snitt beräknas mellan åren, även korrigering av skatteskuld har gjorts se not 17)	-44 523	-40 203
Försäkringspremier	-33 257	-31 943
Kabel- och digital-TV	-38 556	-38 556
Systematiskt brandskyddsarbete	-188	0
Obligatoriska besiktningar	-1 650	0
Snö- och halkbekämpning	-36 281	0
Förbrukningsinventarier	-3 104	-8 289
Vatten	-62 971	-59 338
Fastighetsel (2022 fg år väldigt höga elpriser)	-46 310	-94 745
Uppvärmning	-136 512	-141 934
Sophantering och återvinning	-19 380	-17 261
Förvaltningsarvode drift inkl extratjänster (2023 avser ny underhållplan)	-36 875	0
Summa driftskostnader	-504 075	-399 389

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (2023-01-01 Riksbyggen ny förvaltare, se mer info under avtal)	-200 000	-56 940
Arvode, yrkesrevisorer	-8 994	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-800	-6 687
Kreditupplysningar	-1 128	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	0
Kontorsmateriel	0	-349
Telefon och porto	-300	-130
Serviceavgifter	-4 930	0
Konsultarvoden	-8 738	-17 250
Bankkostnader	-3 467	-2 285
Övriga externa kostnader (2023 avser korrigerering av anläggningsreskontra, se Balansräkning not 10. Engångspost.)	-2 800	0
Summa övriga externa kostnader	-231 682	-91 141

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden (2022 fg år bokfördes dessa som fasta, se nedan)	0	-28 858
Sammanträdesarvoden (2023 bokfördes dessa som rörliga, se ovan)	-32 350	0
Sociala kostnader	-5 351	-3 783
Summa personalkostnader	-37 701	-32 641

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-304 542	-304 542
Avskrivning Markanläggningar	-5 189	-5 189
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-309 731	-309 731

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 157	441
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	452	0
Övriga ränteintäkter	216	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 825	441

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-228 749	-235 541
Övriga räntekostnader	-706	-465
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-229 455	-236 006

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 363 370	24 363 370
Mark	2 900 000	2 900 000
Markanläggning	103 772	103 772
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 367 142	27 367 142

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 568 801	-5 264 259
Markanläggningar	-51 890	-46 701
	-5 620 691	-5 310 960

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-304 542	-304 542
Årets avskrivning markanläggningar	-5 189	-5 189
	-309 731	-309 731

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 930 422	-5 620 691
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 436 720	21 746 451
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 490 027	18 794 569
Mark	2 900 000	2 900 000
Markanläggningar	46 693	51 882

Taxeringsvärden

Bostäder	27 387 000	27 387 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

27 387 000	27 387 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

23 000 000	23 000 000
------------	------------

varav mark

4 387 000	4 387 000
-----------	-----------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	18 674	18 674
	18 674	18 674
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 674	18 674
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-18 674	-18 674
	-18 674	-18 674
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 674	-18 674
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 674	-18 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 278	-31
Summa övriga fordringar	25 278	-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 725	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 930	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 655	0

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (Handelsbanken)	223 197	403 883
Transaktionskonto (Swedbank)	682 804	55 363
Summa kassa och bank	906 002	459 246

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 471 405	11 538 897
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 492	-242 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 428 413	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 975 500	11 296 897

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-12-01	6 546 524,00	16 873,00	67 492,00	6 495 905,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-12-30	4 975 500,00	0,00	0,00	4 975 500,00
Summa			11 522 024,00	16 873,00	67 492,00	11 471 405,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 495 905 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 492 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 269 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 133 945 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	25 535	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 386	29 652
Summa leverantörsskulder	51 921	29 652

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder (2023 korrigerad till slutlig skatt enl Skatteverket, pga för låg skuld 2022, noterades nedan fg år)	41 013	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	42 903	78 786
Summa skatteskulder	83 916	78 786

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning (per 2024-01-01)	-41 070	0
Summa övriga skulder	-41 070	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	28 800	28 800
Upplupna sociala avgifter	4 900	4 100
Upplupna räntekostnader	23 928	24 449
Upplupna driftskostnader	6 356	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 138	49 015
Upplupna elkostnader	4 924	0
Upplupna värmekostnader	17 614	0
Upplupna revisionsarvoden	8 369	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 213	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 085	78 895
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 326	185 259

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bert Milling, ordförande

Gunnel Johansson

Anders Johansson

Jonas Johansson

Carina Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Christer Berglund
Stämмоvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513885206





Dokument

<p>310801 ÅR 2023 Huvuddokument 21 sidor Startades 2024-03-27 10:56:11 CET (+0100) av Caroline Nyd (CN) Färdigställt 2024-04-02 10:17:23 CEST (+0200)</p>	<p>310801 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Caroline Nyd (CN)</p>
--	---

Initierare

<p>Caroline Nyd (CN) Riksbyggen caroline.nyd@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Anders Johansson (AJ) anders.53@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS JOHANSSON" Signerade 2024-03-27 19:47:03 CET (+0100)</p>	<p>Gunnel Johansson (GJ) gunneljo@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNEL JOHANSSON" Signerade 2024-03-27 16:19:09 CET (+0100)</p>
<p>Christer Berglund (CB) svenchristerberglund@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER BERGLUND" Signerade 2024-04-02 10:17:23 CEST (+0200)</p>	<p>Bert Milling (BM) millingbert@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERT MILLING" Signerade 2024-03-28 14:34:19 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557513885206

Carina Carlsson (CC)
carina.carlsson@electroluxprofessional.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Carina Karlsson"
Signerade 2024-03-27 11:05:24 CET (+0100)*

Jonas Johansson (JJ)
j_w.j@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS WERTHER JOHANSSON"
Signerade 2024-03-27 20:34:29 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelhusen i Ljungby, org.nr 869608-2531

Rapport om årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-0101 - 2023-12-31

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelhusen i Ljungby.

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 fel, vare sig de skulle bero på oegentligheter eller felaktigheter.

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 på ett sådant sätt att jag uppnått rimlig säkerhet i 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 skulle bero 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 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 en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelhusen i Ljungby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 ersättningsskyldighet.

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 föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den mars 2024

Christer Berglund

Stämмоvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513884762

Dokument

310801 RB 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-27 10:44:31 CET (+0100) av Caroline Nyd (CN)
Färdigställt 2024-03-31 23:35:00 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)
Riksbyggen
caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Christer Berglund (CB)
svenchristerberglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BERGLUND"
Signerade 2024-03-31 23:35:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Brf Äppelhusen i Ljungby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Äppelhusen i Ljungby i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

