



# Årsredovisning 2023



## Brf Äppellunden 1

Org nr 769639-0355

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1 i Sigtuna kommun bildades den 23 juli 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kompositören 2 i Sigtuna kommun.

Fastigheten består av 35 bostadsrätter i 28 radhus, sex parhus samt ett friliggande hus. Den totala boarean (BOA) är ca 4 273 kvm. Föreningen har friliggande parkeringsplatser på gemensamma ytor i området samt för parhusen på upplåten mark invid varje hus.

#### Lägenhetsfördelning:

35 st      5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Svanenmärkning

Bostadsrättsförening Äppellunden 1 med fastighet Sigtuna Kompositören 2, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.  
Förening har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning, Ragvaldsbo GA:12, avseende väg- och gångbanor och därtill hörande anläggningar inom detaljplanområdet. Anläggningen förvaltas genom Sigtuna Stadsängars Samfällighetsförening.

#### Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har ett belastande servitut avseende parkeringsplatser samt ett avseende rätt att nyttja parkeringsplatser och billaddare.

#### Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 2 februari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eddie Wallin Roger Wikman Karl Karlsson Ioannis Sideris Hanna Wallenbro	Ordförande  Avgick februari 2023
Suppleanter	Victor Andersson Fredrik Hultén Petter Nilsen Johan Nilsson	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eddie Wallin Johan Olofsson Roger Wikman Anna Maria Kullman Hanna Wallenbro	Ordförande
Suppleanter	Victor Andersson Fredrik Hultén Petter Nilsen Ioannis Sideris	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (åtta) protokollförda sammanträden.

#### Föreningsstämmor

Under året har en ordinarie föreningsstämma och två extrastämmor genomförts. På extrastämman den 2 februari 2023 tog boende över alla styrelseposter. På extrastämman den 22 november 2023 togs första beslut om ändring av föreningens stadgar.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Sammanställande	David Adler Asteberg Marcus Karlsson
-----------------	---

#### Revisorer

Sanna Lindqvist, BOREV Revision AB, ordinarie revisor  
Peter Lindqvist, BOREV Revision AB, suppleant.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 september 2021.

#### Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeår 2022.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Verksamhetsberättelse BRF Äppellunden 1 2023

Verksamhetsåret 2023 startade med att föreningen behövde höja månadsavgifterna med 27% från och med 1 januari på grund av att Riksbanken höjde styrräntan i flertalet intervaller, vilket i sin tur påverkade föreningens bolån. Vid slutet av året kunde det konstaterats att höjningen varit adekvat och inga ytterligare höjningar blev nödvändiga.

Som ett led i att energieffektivisera och få kostnadsbesparingar, har föreningen bytt ut samtlig utomhusbelysning till lägre watt styrka samt bytt ut 63A säkringar till 35A säkringar. Det har resulterat i en halvering av abonnemangskostnader för säkringarna samt en liten kostnadsbesparing för utomhusbelysningen.

När fastigheten upphandlades så fanns en schablon utgift för vattenförbrukning till varje hushåll. Styrelsen tog beslut om att omvandla det så att relevant förbrukning bekostas respektive hus. Därmed genomfördes en vattenmätaravläsning för varje hus för att få ett riktvärde, vilket ägde rum i årsskiftet 2022-2023. Senare avlästes dessa igen den 31 december och under 2024 kan faktisk förbrukning redovisas per hus.

Några mindre inköp har gjorts av utrustning/materiel för underhåll av föreningens gemensamma ytor. Även en vår och en höststäddag genomförts. Det gemensamma växthuset används av medlemmarna som nu även fått ett digitalt bokningssystem.

I början av året har föreningen fått ordning på parkeringssituationen, där avtal med Aimo Park AB har ingåtts och de har i sin tur skyltat/markerat samt upprätthåller parkeringsbevakningen. Då den interna efterfrågan på extra parkeringsplats, har föreningen hyrt ut 8 parkeringsplatser till BRF Gretas Glänta, vilket ger en intäkt på 6000 kr/mån.

Under november månad genomfördes en yttre kontroll av fastigheten, för att ha ett eget underlag inför kommande 2-års garanti besiktning, som sker med början i februari 2024.

Föreningen har inte under 2023 upprättat en underhållsplan avsiktligt för att först se vad utfallet av 2-års besiktningen ger. Så i planen ligger således att upprätta en underhållsplan under 2024.

Ett digitalt signeringssystem har införts för att minska pappersförbrukningen och effektivisera föreningens administration.

Under hösten 2023 avhölls en extra stämma för att presentera nytt stadgeförslag som ligger i linje med den nya Bostadsrättslagstiftningen, vilket godkändes och kommer beslutas vid nästkommande stämma. Slutligen så avhölls ett möte i december 2023 med bolånegivaren, Handelsbanken, där det beslutades om en extra amortering på ett rörligt lån samt att istället för att amortera lite på alla fyra lånen, så koncentrerades amorteringen på ett rörligt lån där amortering skedde i januari 2024.

## Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	62	51
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-0</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	62	62

Under året har inga (tio) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 214	1 232
Resultat efter finansiella poster	-709	-522
Soliditet (%)	73,8	73,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	711	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 023	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 023	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	0
Räntekänslighet (%)	16,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,4	0,0

År 2022 speglar perioden efter avräkning, 2022-07-01 - 2022-12-31. Jämförelsetal för 2022 finns ej för nyckeltalen som är lagkrav från 2023.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Uppvärmning ingår inte utan betalas av respektive medlem direkt till leverantör. Kostnad för medlemmars egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 847 990	59 232 010	8 429		-521 643	<b>147 566 786</b>
Disposition av föregående års resultat:			64 095	-585 738	521 643	<b>0</b>
Årets resultat					-709 288	<b>-709 288</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>88 847 990</b>	<b>59 232 010</b>	<b>72 524</b>	<b>-585 738</b>	<b>-709 288</b>	<b>146 857 498</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-585 738
årets förlust	-709 288
	<b>-1 295 026</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	128 190
i ny räkning överföres	-1 423 216
	<b>-1 295 026</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 213 688	1 232 499
Övriga rörelseintäkter	3	6 231	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 219 919</b>	<b>1 232 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-432 163	-178 944
Övriga externa kostnader	5	-97 200	-24 126
Personalkostnader	6	-68 469	-13 142
Avskrivningar		-1 401 000	-700 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 998 832</b>	<b>-916 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 221 087</b>	<b>316 287</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 095	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 934 470	-837 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 930 375</b>	<b>-837 930</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-709 288</b>	<b>-521 643</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-709 288</b>	<b>-521 643</b>

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen 2022-07-01 - 2022-12-31.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	197 929 000	199 330 000
Pågående nyanläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 929 000</b>	<b>199 330 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 929 000</b>	<b>199 330 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	0
Övriga fordringar	9	941 604	431 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 600	33 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>997 234</b>	<b>465 072</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>997 234</b>	<b>465 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>198 926 234</b>	<b>199 795 072</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 080 000	148 080 000
Fond för yttre underhåll		72 524	8 429
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 152 524</b>	<b>148 088 429</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-585 738	0
Årets resultat		-709 288	-521 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 295 026</b>	<b>-521 643</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>146 857 498</b>	<b>147 566 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	25 272 000	38 376 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 272 000</b>	<b>38 376 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 104 000	13 416 000
Förskott från kunder		939	0
Leverantörsskulder		21 822	17 383
Skulder hos entreprenör		0	185 146
Skatteskulder		204 840	0
Övriga skulder	12	25 751	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	439 384	233 757
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 796 736</b>	<b>13 852 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 926 234</b>	<b>199 795 072</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-709 288	-521 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 401 000	708 429
Förändring skatteskuld/fordran		204 840	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>896 552</b>	<b>186 786</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-30	0
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-203 144	686 282
Förändring av leverantörsskulder		4 439	14 165
Förändring av kortfristiga skulder		13 921	-289 885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>711 738</b>	<b>597 348</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-58 847 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-58 847 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	144 780 000
Förändring av låneskulder		-416 000	-89 390 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-416 000</b>	<b>55 389 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>295 738</b>	<b>-2 860 652</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		431 822	3 292 474
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>727 560</b>	<b>431 822</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början 1 juli 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter *	2 898 484	1 141 164
P-plats och garage	94 583	0
Vattenavgifter*	139 993	69 984
Elintäkter laddstolpar	75 023	21 351
Betalningspåminnelse	530	0
Andrahandsupplåtelse	5 075	0
	<b>3 213 688</b>	<b>1 232 499</b>

\*I årsavgiften ingår vatten, fastighetsel och avfallshantering.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	6 231	0
	<b>6 231</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	7 641	4 159
Trivselåtgärder	980	0
Besiktningkostnader	0	8 750
Gemensamhetsanläggningar	7 645	0
Reparationer	3 625	0
Fastighetsel	109 727	51 901
Vatten och avlopp	143 375	47 728
Avfallshantering	98 060	47 062
Försäkringskostnader	44 604	17 187
Förbrukningsinventarier	6 943	0
Förbrukningsmaterial	4 978	2 157
Övriga kostnader	4 585	0
	<b>432 163</b>	<b>178 944</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	11 026	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	55 120	24 126
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	0
Bolagsverket	1 600	0
Övriga poster	4 134	0
	<b>97 200</b>	<b>24 126</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	53 325	10 000
Sociala avgifter	15 144	3 142
	<b>68 469</b>	<b>13 142</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	140 060 000	0
Omklassificeringar	0	140 060 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>140 060 000</b>	<b>140 060 000</b>
Ingående avskrivningar	-700 000	0
Årets avskrivningar	-1 401 000	-700 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 101 000</b>	<b>-700 000</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	59 970 000	0
Omklassificeringar	0	59 970 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>59 970 000</b>	<b>59 970 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 929 000</b>	<b>199 330 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 918 000	12 000 000
Taxeringsvärden mark	25 830 000	8 484 000
	<b>80 748 000</b>	<b>20 484 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	141 182 500
Årets aktiveringar	0	58 847 500
Omklassificeringar	0	-200 030 000
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	214 044	0
Avräkningskonto förvaltare	727 560	431 822
	<b>941 604</b>	<b>431 822</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	13 128	4 203
Jouravtal	1 074	1 017
Medlemskap branschorganisation	5 320	5 320
Ekonomisk förvaltning	12 469	12 063
Elintäkter laddstolpar	23 609	10 647
	<b>55 600</b>	<b>33 250</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,77	2024-01-02	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken	3,54	2024-06-30	12 812 800	12 937 600
Handelsbanken	3,70	2025-06-30	12 750 400	12 916 800
Handelsbanken	3,73	2026-06-30	12 812 800	12 937 600
			<b>51 376 000</b>	<b>51 792 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-26 104 000	-13 416 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 25 812 800 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 416 000 kr, varav 124 800 kr ingår i lån som förfaller

### Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	23 568	0
Miljöavgift	2 183	0
	<b>25 751</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	151 580	4 970
Styrelsearvoden	27 750	12 000
Sociala avgifter	8 400	3 770
Revision	20 000	0
Fastighetsel	8 974	10 385
Förutbetalda avgifter och hyror	222 680	202 632
	<b>439 384</b>	<b>233 757</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>



**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Sigtuna, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eddie Wallin  
Ordförande

Roger Wikman

Johan Olofsson

Anna Maria Kullman

Hanna Wallenbro

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

Sanna Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Äppellunden\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-27 20:47:23

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA MARIA KULLMAN (19761224XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 14:32:55
 Per Eddie Wallin (19590801XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-19 09:36:03
 Johan Anders Olofsson (19880822XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 12:45:07
 Hanna Terése Wallenbro (19760710XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-22 13:31:34
 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2024-03-27 20:47:23
 ROGER WIKMAN (19541019XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-19 15:45:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Äppellunden\_1.pdf (272269 byte)

4DD9D56851F644F4F9CEB2A7FEC81C4644F9150B2AEADD7A378015F98F639A18CFB1E217E9F5180E91B4  
FFF6B311C05FD574FA4728FE8F14AB21F50ED997E32D

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1, org.nr 769639-0355

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-03-27 20:50:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2024-03-27 20:50:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (89644 byte)

060D0993D374CFC36FBB06981E194467F044DF9EBE682244CB52C644CA6289D6241593E7545A742B3E01  
F6F38A2ACD04D1983D0F6EEEEBA172D3FD95A8FB3E671

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support