

Årsredovisning 2023

Brf Apelsinlunden

769617-0062



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apelsinlunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-11. Senaste stadgar registrerades 2023-02-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klackappen 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 362 kvm och 1 lokal om 93 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 455 kvm.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	68
4 rum och kök	25

Parkeringsplatser

I garage	28
Vid gata	68

Styrelsens sammansättning

Lillianna Madeleine Hölscher	Ordförande
Barbro Anna Müller	Styrelseledamot
Eduard Kha	Styrelseledamot
Lena Christina Höög Berglund	Styrelseledamot
Marie Elisabet Granrud	Styrelseledamot
Sara Marie Nilsson	Styrelseledamot
Sari Johanna Feli	Styrelseledamot

Valberedning

Mikaela Jonsson
Robert Bara

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-04. Med anledning av uppdatering av föreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Planerade underhåll

- 2071 ● Byte armaturer led med sensor
Putsning av fasad - Tunnputs 25% av ytan
- 2061 ● Putsning av fasad - Tunnputs 100% av ytan
Fönsterbyte
Dränering
- 2051 ● Byte av balkongräcken
- 2046 ● Byte armaturer led med sensor
- 2036 ● Putsning av fasad - Tunnputs 100% av ytan
- 2032 ● Stambyte, EL och VVS

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Snöröjning	AM Mark & Sten AB
Bredband/TV	STOKAB & Stockholms Stadsnät
El	Skellefteå Kraft, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Sopsug Älvsjö Samfällighet
Grovsoppor	Recycling i Stockholm AB
Tvättmaskiner	AB Podab
Banklån	Handelsbanken
Laddstolpar	Elaway AB
Solceller	Everenergy AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug Älvsjö Samfällighetsförening, med en andel på 9.56%.

Samfälligheten förvaltar sophantering.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Skohornet, med en andel på 23,31%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Föreningen har beviljats elstödet som ansöktes för 2021-2022.
- På grund av ökade räntekostnader och inflation har styrelsen beslutat om nedanstående avgiftshöjningar under året 2023.
Enligt styrelsens beslut tillsammans med med samfälligheten Skohornet justerades gatuparkeringsplatserna med 31% 2023-01-01.
Enligt styrelsens beslut justerades 2023-07-01 parkeringsplatserna med 10% samt avgifterna för extra förråd med 30%.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%, 2023-07-01 med 20% och 2023-12-01 med 8%.

Förändringar i avtal

- Efter upphandling med hjälp av Leif Bolander & Co har föreningen beslutat att byta försäkringsbolag från Folksam till Brandkontoret från och med 1 december 2023.

Övriga uppgifter

- Föreningen har under året uppdaterat stadgarna efter beslut på föreningsstämmor.
- Laddstolpar för elbilar har installerats av Elaway på Banvallen
- Föreningen har anordnat en städdag den 7e oktober med fokus på omplantering och ogrärensning
- Föreningen har utfört bullermätning i tvättstugan och åtgärder har tagits för att minska bullret.
- Tre balkonger på TB23 har renoverats under hösten 2023.
- Källartrappor har renoverats på TB23 och TB35.
- Parkeringsgaraget på Kängvägen har renoverats och detta har gått under garantin.
- Styrelsen har påbörjat arbetet med att se till att skyddsrummen är tillgängliga och har den utrustning som krävs.
- Sotning och OVK har utförts i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 363	7 554	7 088	6 500
Resultat efter fin. poster	-1 806	-1 989	-14 183	-1 215
Soliditet (%)	45	46	52	57
Yttre fond	5 763	5 051	4 402	3 754
Taxeringsvärde	237 185	237 185	216 267	216 267
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	784	656	614	561
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	83,7	84,1	83,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 474	5 875	5 928	4 910
Skuldsättning per kvm totalyta	5 425	5 453	5 502	4 543
Sparande per kvm totalyta	45	27	-986	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	107	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	288	284	-	-
Belåningsgrad (%)	53,34	52,49	51,88	44,3
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	1,85	0,61	0,56
Räntekänslighet (%)	6,99	8,96	9,65	8,75

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 749 843 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Belåningsgrad (%) - Fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Framtida finansiering kommer till störst del via medlemsavgiften, en hyreslägenhet som läggs ut för försäljning 2024, samt större framtida underhåll kommer även vid behov finansieras med lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 898	-	-	64 898
Upplåtelseavgifter	18 935	-	-	18 935
Fond, yttre underhåll	5 051	-	712	5 763
Balanserat resultat	-35 764	-1 989	-712	-38 464
Årets resultat	-1 989	1 989	-1 806	-1 806
Eget kapital	51 132	0	-1 806	49 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 464
Årets resultat	-1 806
Totalt	-40 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 800
Balanseras i ny räkning	-45 070
	-40 270

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 363	7 554
Övriga rörelseintäkter	3	177	51
Summa rörelseintäkter		9 540	7 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 514	-5 797
Övriga externa kostnader	8	-221	-210
Personalkostnader	9	-178	-256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272	-2 272
Summa rörelsekostnader		-9 185	-8 535
RÖRELSERESULTAT		356	-930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 162	-1 059
Summa finansiella poster		-2 161	-1 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 806	-1 989
ÅRETS RESULTAT		-1 806	-1 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	106 344	108 616
Pågående projekt	12	0	132
Summa materiella anläggningstillgångar		106 344	108 748
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 344	108 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67	32
Övriga fordringar	13	1 941	1 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	613	647
Summa kortfristiga fordringar		2 621	2 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 621	2 177
SUMMA TILLGÅNGAR		108 965	110 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 833	83 833
Fond för yttre underhåll		5 763	5 051
Summa bundet eget kapital		89 596	88 885
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 464	-35 764
Årets resultat		-1 806	-1 989
Summa ansamlad förlust		-40 270	-37 753
SUMMA EGET KAPITAL		49 326	51 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 504	0
Summa långfristiga skulder		15 504	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	41 217	57 009
Leverantörsskulder		484	898
Skatteskulder		23	17
Övriga kortfristiga skulder		14	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 396	1 691
Summa kortfristiga skulder		44 134	59 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 965	110 925

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356	-930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 272	2 272
	2 627	1 342
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 632	-711
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996	631
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	91	-164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-396	315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691	782
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	132	-53
Kassaflöde från investeringsverksamheten	132	-53
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500
Amortering av lån	-288	-1 014
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-288	-514
ÅRETS KASSAFLÖDE	535	216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366	1 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 900	1 366

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apelsinlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 142	5 605
Hysesintäkter, bostäder	663	645
Hysesintäkter, lokaler	74	70
Hysesintäkter, p-platser	495	414
Årsavgifter, Bredband	102	103
Intäktsreduktion	0	-12
Årsavgifter, El	798	710
Elintäkter, laddbox	1	3
Elintäkter, solceller	77	0
Övriga intäkter	11	15
Summa	9 363	7 554

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	165	0
Övriga rörelseintäkter	12	-6
Försäkringsersättning	0	57
Summa	177	51

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	210	109
Städning	134	142
Övrigt	59	-91
Besiktning och service	379	226
Trädgårdsarbete	9	19
Snöskottning	224	154
Summa	1 016	560

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	230	458
Bostäder	7	22
Tvättstuga	14	0
Dörrar och lås/porttele	9	9
VA	28	0
El	3	0
Balkonger	280	0
Summa	572	489

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	454	716
Solel	456	407
Uppvärmning	1 573	1 412
Vatten	529	430
Sophämtning	91	95
Summa	3 104	3 060

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171	191
Tomträttsavgälder	724	697
Kabel-TV	38	34
Bredband	117	117
Samfällighet	576	461
Fastighetsskatt	197	189
Summa	1 823	1 688

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	59	58
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	30	17
Revisionsarvoden	39	39
Ekonomisk förvaltning	93	90
Summa	221	210

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	134	193
Sociala avgifter	42	61
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	178	256

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 160	1 059
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	2 162	1 059

NOT 11, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 397	127 397
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 397	127 397
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 781	-16 510
Årets avskrivning	-2 272	-2 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 053	-18 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 344	108 616
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 185	129 185
Taxeringsvärde mark	108 000	108 000
Summa	237 185	237 185

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023	2022
Uppvärmningsförbättringar	0	132
Summa	0	132

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	140
Övriga fordringar	0	-8
Nabo Klientmedelskonto	1 900	1 366
Nabo Räntekonto	0	0
Summa	1 941	1 497

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	123
Försäkringspremier	145	158
Kabel-TV	10	9
Räntor	152	117
Tomträtt	185	178
Bredband	29	29
Förvaltning	34	33
Summa	613	647

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,78 %	30 948	41 173
Stadshypotek	2024-10-30	4,76 %	1 970	1 980
Stadshypotek	2024-12-01	4,46 %	2 861	2 861
Stadshypotek	2025-06-01	4,26 %	5 504	5 532
Stadshypotek	2024-03-01	4,25 %	4 938	4 963
Stadshypotek	2024-04-19	4,77 %	500	500
Stadshypotek	2025-09-30	4,60 %	10 000	
Summa			56 721	57 009
Varav kortfristig del			41 217	57 009

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 721 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41	5
El	87	183
Uppvärmning	238	212
Utgiftsräntor	1 045	403
Vatten	45	45
Löner	75	134
Sociala avgifter	24	42
Förutbetalda avgifter/hyror	811	644
Beräknat revisionsarvode	30	22
Summa	2 396	1 691

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 974	57 974

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Styrelsen har beslutat att byta parkeringsbolag till Parkit från och med februari 2024
- Styrelsen har påbörjat arbete kring försäljning av en hyreslägenhet på TB 25.
- Fuktskada kring brunnen i tvättstugan har upptäckts och åtgärdas.
- Arbete kring optimering av tvättstugorna i samband med att avtalen ska omförhandlas.
- Miljöförvaltningens ärende kring buller från tvättstugan fortlöper.
- Arbete kring skyddsrummen fortlöper.
- Stamspolning planeras utföras under våren 2024.
- Renovering av sopsuget planeras att utföras under 2024 av samfälligheten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Barbro Anna Müller
Styrelseledamot

Eduard Kha
Styrelseledamot

Lena Christina Höög Berglund
Styrelseledamot

Lillianna Madeleine Hölscher
Ordförande

Sara Marie Nilsson
Styrelseledamot

Sari Johanna Feli
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Frida Cecilia Lundgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 13:23

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 08:40

DOCUMENT ID:

BkJTzpYXC

ENVELOPE ID:

By2JMaFmA-BkJTzpYXC

DOCUMENT NAME:

Brf Apelsinlunden, 769617-0062 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILLIANNA HÖLSCHER info.lanna@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:46 21.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/23) IP: 212.100.117.69
2. EDUARD KHA edik88@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:46 21.05.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/05) IP: 212.100.117.159
3. ANNA MÜLLER muller1@live.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:49 21.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/27) IP: 90.129.213.201
4. SARI FELI sarifeli70@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:06 21.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/12) IP: 212.100.117.60
5. LENA CHRISTINA HÖÖG BERGLUND leho691@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:25 21.05.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/10) IP: 83.187.165.207
6. Sara Marie Nilsson sara.nilsson@valea.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:48 21.05.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/31) IP: 90.129.200.134
7. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	21.05.2024 13:23 21.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apelsinlunden, org. nr 769617-0062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apelsinlunden för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 göra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apelsinlunden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 13:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 08:40

DOCUMENT ID:

Sk-p1GTK70

ENVELOPE ID:

rJln1M6K70-Sk-p1GTK70

DOCUMENT NAME:

Brf Apelsinlunden - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDGREN	 Signed	21.05.2024 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04)
frida.lundgren@kpmg.se	Authenticated	21.05.2024 10:57	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed