

# Årsredovisning 2023

## Brf Apeln

717600-2983



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln

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

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 4.
Flerårsöversikt .....	s. 5.
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6.
Förändringar i eget kapital .....	s. 6.
Resultatdisposition .....	s. 6.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sala Backe 13:1	1953	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Brf försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 777 kvm och 6 lokaler om 233 kvm. Byggnadernas totalyta är 3309 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Angelia Elvin	Ordförande
Anette Öberg	Styrelseledamot
Jonathan Pettersson	Styrelseledamot
Kent Eriksson	Styrelseledamot
Tom Hillbom	Styrelseledamot
Olof Hedlund	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Per G Hammar    Auktoriserad revisor    KPMG

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Relining avloppsledningar i källarna
- 2011** ● Fasad-, balkong- och fönsterrenovering
- 2003** ● Takrenovering  
Fönsterrenovering  
Bredband
- 2002** ● Nya garageportar
- 2001** ● Stamrenovering  
Elrenovering  
Fuktisolering runt huset  
Nya entré-, lägenhets- och källardörrar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB
Lokalvård	Städgruppen i Uppsala AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Jonny Pettersson.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad i december 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2021 (intervall vart 10:e år).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 18 932 kronor, Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 620 562 kronor.

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2023-01-01.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 633 600	2 492 645	2 488 352	2 439 000
Resultat efter fin. poster	-1 369 992	319 152	304 391	328 224
Soliditet (%)	34	38	38	36
Yttre fond	3 494 694	3 194 694	2 894 694	2 594 694
Taxeringsvärde	45 290 000	45 290 000	31 969 000	31 969 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	825	787	785	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,7	87,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 288	2 396	2 504	2 612
Skuldsättning per kvm totalyta	1 920	2 011	2 101	2 192
Sparande per kvm totalyta	221	244	245	277
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	150	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	239	220	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	1,49	1,38	1,63
Räntekänslighet (%)	2,77	3,04	3,19	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

**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.

### Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	161 990	-	-	161 990
Fond, yttre underhåll	3 194 694	-	300 000	3 494 694
Balanserat resultat	1 286 601	319 152	-300 000	1 305 754
Årets resultat	319 152	-319 152	-1 369 992	-1 369 992
<b>Eget kapital</b>	<b>4 962 437</b>	<b>0</b>	<b>-1 369 992</b>	<b>3 592 445</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 305 754
Årets resultat	-1 369 992
<b>Totalt</b>	<b>-64 239</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 620 562
Balanseras i ny räkning	1 256 323
	<b>-64 239</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 633 600	2 492 645
Övriga rörelseintäkter		-0	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 633 600</b>	<b>2 492 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 055 596	-1 374 920
Övriga externa kostnader	7	-143 786	-152 772
Personalkostnader	8	-43 313	-54 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-481 215	-489 816
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 723 911</b>	<b>-2 072 207</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 090 311</b>	<b>420 434</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-279 786	-101 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 682</b>	<b>-101 282</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 369 992</b>	<b>319 152</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 369 992</b>	<b>319 152</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	8 565 201	9 043 209
Maskiner och inventarier	11	0	3 207
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 565 201</b>	<b>9 046 416</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 565 201</b>	<b>9 046 416</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 342	25 458
Övriga fordringar	12	2 822	2 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	178 885	144 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>206 049</b>	<b>172 917</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 778 818	2 904 379
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 778 818</b>	<b>2 904 379</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 984 867</b>	<b>3 077 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 550 068</b>	<b>12 123 711</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		161 990	161 990
Fond för yttre underhåll		3 494 694	3 194 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 656 684</b>	<b>3 356 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 305 754	1 286 601
Årets resultat		-1 369 992	319 152
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-64 239</b>	<b>1 605 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 592 445</b>	<b>4 962 437</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 353 185	6 653 185
Leverantörsskulder		140 894	95 486
Skatteskulder		8 900	5 190
Övriga kortfristiga skulder		7 372	5 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	447 272	401 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 957 623</b>	<b>7 161 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 550 068</b>	<b>12 123 711</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 090 311</b>	<b>420 434</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	481 215	489 816
	<b>-609 096</b>	<b>910 250</b>
Erhållen ränta	104	3
Erlagd ränta	-256 857	-89 722
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-865 848</b>	<b>820 531</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 132	2 899
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 420	-19 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-825 561</b>	<b>803 921</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 125 561</b>	<b>503 921</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 904 379</b>	<b>2 400 458</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 778 818</b>	<b>2 904 379</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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 %
Om- och tillbyggnad	2,5 - 3,33 %
Installationer	5 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet. 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.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 291 352	2 186 976
Hysesintäkter, lokaler	161 012	145 356
Hysesintäkter, p-platser	136 500	136 950
Övriga intäkter	44 736	23 359
<b>Summa</b>	<b>2 633 600</b>	<b>2 492 641</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	164 359	107 908
Städning	76 500	76 500
Besiktning och service	0	55 681
Trädgårdsarbete	13 765	0
<b>Summa</b>	<b>254 624</b>	<b>240 089</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	18 932	47 705
Planerat underhåll	1 620 562	0
<b>Summa</b>	<b>1 639 494</b>	<b>47 705</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	97 962	77 297
Uppvärmning	532 411	495 515
Vatten	161 890	155 933
Sophämtning	87 410	80 996
<b>Summa</b>	<b>879 673</b>	<b>809 741</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 266	70 195
Kabel-TV	99 022	99 960
Bredband	5 400	5 823
Fastighetsskatt	105 117	101 407
<b>Summa</b>	<b>281 805</b>	<b>277 385</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 419	6 607
Övriga förvaltningskostnader	20 308	25 068
Revisionsarvoden	16 875	15 813
Ekonomisk förvaltning	105 184	105 284
<b>Summa</b>	<b>143 786</b>	<b>152 772</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 600	45 000
Sociala avgifter	9 713	9 699
<b>Summa</b>	<b>43 313</b>	<b>54 699</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	279 224	101 059
Övriga räntekostnader	562	226
<b>Summa</b>	<b>279 786</b>	<b>101 285</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 019 271	19 019 271
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 019 271</b>	<b>19 019 271</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 976 062	-9 498 054
Årets avskrivning	-478 008	-478 008
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 454 070</b>	<b>-9 976 062</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 565 201</b>	<b>9 043 209</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 262 000	29 262 000
Taxeringsvärde mark	16 028 000	16 028 000
<b>Summa</b>	<b>45 290 000</b>	<b>45 290 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	236 240	236 240
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>236 240</b>	<b>236 240</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-233 033	-221 225
Avskrivningar	-3 207	-11 808
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-236 240</b>	<b>-233 033</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>3 207</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 822	2 718
<b>Summa</b>	<b>2 822</b>	<b>2 718</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 760	20 094
Fastighetsskötsel	23 419	0
Försäkringspremier	61 782	59 950
Kabel-TV	25 651	24 743
Vatten	17 527	13 183
Bredband	450	450
Förvaltning	26 296	26 321
<b>Summa</b>	<b>178 885</b>	<b>144 741</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-01-28	4,65 %	5 435 908	5 435 908
Swedbank	2022-08-28	4,15 %	917 277	1 217 277
<b>Summa</b>			<b>6 353 185</b>	<b>6 653 185</b>
Varav kortfristig del			6 353 185	6 653 185

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 435 908 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 000	17 000
El	9 763	9 441
Uppvärmning	78 655	75 324
Utgiftsräntor	50 327	27 398
Löner	44 950	44 950
Sociala avgifter	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	219 577	217 391
<b>Summa</b>	<b>447 272</b>	<b>401 504</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 900 000	15 900 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Angelia Ellvin  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anette Öberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jonathan Pettersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kent Eriksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tom Hillbom  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Per G Hammar  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557513459968

## Dokument

4924 Färdig ÅR 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-03-22 09:01:42 CET (+0100) av Jenny Prising (JP1)  
Färdigställt 2024-03-27 17:27:18 CET (+0100)

## Initierare

Jenny Prising (JP1)  
Simpleko  
jenny.prising@simpleko.se

## Signerare

Angelia Ellvin (AE)  
angelia.ellvin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANGELIA ELLVIN"  
Signerade 2024-03-25 19:26:41 CET (+0100)

Anette Öberg (AÖ)  
anetteoberg68@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE ÖBERG"  
Signerade 2024-03-24 12:39:04 CET (+0100)

Kent Eriksson (KE)  
kent.apeln@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT ERIKSSON"  
Signerade 2024-03-22 15:28:25 CET (+0100)

Tom Hillbom (TH)  
tom.hillbom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom Oskar Hillbom"  
Signerade 2024-03-24 17:45:07 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513459968

Jonathan Pettersson (JP2)  
*jonathan97p@yahoo.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONATHAN PETTERSSON"  
Signerade 2024-03-26 13:32:23 CET (+0100)*

Per Hammar (PH)  
*per.hammar@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
G HAMMAR"  
Signerade 2024-03-27 17:27:18 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 Apeln, org. nr 717600-2983

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln för år 2023.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Apeln för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 27 mars 2024

KPMG AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 7725113EC30746699CA01EB7D3C4BBF4	Status: Completed
Subject: Revisionsberättelse 2023.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Hammar
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.hammar@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original 3/27/2024 5:23:29 PM	Holder: Per Hammar per.hammar@kpmg.se	Location: DocuSign
--	--	--------------------

**Signer Events**

Per Hammar per.hammar@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	<p><b>Signature</b></p> <p>DocuSigned by: <i>Per Hammar</i> 6C098E6CF93A455...</p> <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.84.56.2</p>	<p><b>Timestamp</b></p> <p>Sent: 3/27/2024 5:24:18 PM Viewed: 3/27/2024 5:25:07 PM Signed: 3/27/2024 5:25:14 PM</p>
---	--	---

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 7778bcb7-9168-5be7-9621-cd3bc844fed9  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 3/27/2024 5:24:56 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/27/2024 5:24:18 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/27/2024 5:25:07 PM
Signing Complete	Security Checked	3/27/2024 5:25:14 PM
Completed	Security Checked	3/27/2024 5:25:14 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**