

# Årsredovisning 2023

## Brf Äppleodlingen

769620-3863



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppleodlingen

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
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheter nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87	-	Lomma

Fastigheterna är försäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Byggnadernas totalyta är 3052 kvm.

## Styrelsens sammansättning

		Invald	Sitter till
Jan Klingspor	Ordförande	2016	Stämma 2025
Eskil Svensson	Kassör	2022	Stämma 2024
Maj Lis Persson	Fastighetsansvarig	2022	Stämma 2024
Marie Blomqvist	Sekreterare	2021	Stämma 2025
Ylva Turén	Avtalsansvarig	2023	Stämma 2025

## Valberedning

Rolf Landegren och Knut Nilsson

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Filip Lundberg    Auktoriserad revisor    BDO Sverige AB

## Stämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-14. Investering i energilagrar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Nya stadgar, andra omröstningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Oljning avbärarplank
- 2022** ● Byte cirkulationspump värme  
Målning takfot, undertak, entré och miljöhus  
Gångbro solpaneler
- 2021** ● Byte cirkulationspump varmvatten
- 2020** ● Smörjning hisslinor  
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop  
Underhållsspolning

- 2020** ● Oljning avbärarplank  
Beskäring träd
- 2019** ● Byte golv i hissen, Lobov 2  
Byte vägs skyltar
- 2018** ● GrönFri behandling av betong på del av pelare och balkong  
Rensning ventilationskanaler, OVK och Energideklaration
- 2017** ● Smörjning och justering fönster  
Byte av armaturer entré  
Komplettering snörasskydd

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Byte mjukfog  
Byte stolpbelysning  
Byte styrning pumpgrop  
Översyn och byte av värme- och ventilationssystem  
Besiktning av balkonger efter 20 år
- 2025** ● Beskäring av träd  
Byte lysrör till LED  
Besiktning, Entreprenad solceller garanti utgår efter 5 år  
Linjemålning p-platser
- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

#### Avtal med leverantörer

Avfallshantering	SYSAV
Avfallshantering	Suez Recycling
Bank	SBAB
Bank	Handelsbanken
El och värme	Kraftringen AB
Fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Vatten och avlopp	VA Syd
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Värmeservice	Rosvalls AB
Fastighetsskötsel	Lawes AB
El	Bixia
Stödtjänster till Svenska Kraftnät	Byhmgard AB
Snöröjning	Ugglarps All Service (Lena Augustsson Enskilda Firma)

## Övrig verksamhetsinformation

### FÖRVALTNING

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lawes AB har svarat för huvuddelen av fastighetskötseln och Roswalls AB har svarat för värme och ventilation.

### INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87 med en tomtareal om 4 080 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2006. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader på adressen Lobovägen 1-2 i Bjärred. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

### LÄGENHETSFÖRDELNING

6 stycken 2 rum och kök  
12 stycken 3 rum och kök  
14 stycken 4 rum och kök  
4 stycken 5 rum och kök

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 st. och avgående medlemmar under året var 3 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en fastställd finanspolicy. Den omfattar likviditets- och kreditpolicy samt riskhantering. Föreningens ekonomi skall anpassas till framtida planerat underhåll och föreningens driftskostnader skall hållas nere genom löpande översyn av leverantörsavtal.

Brf Äppleodlingen har under året investerat i två stycken energilagrar på vardera 50 kW för ca 1,3 miljoner kr exkl. moms med en beräknad återbetalningstid på cirka 5 år. Syftet är att på ett miljövänligt sätt öka föreningens intäkter och samtidigt bidra till ett stabilare elnät. Driftstart var årsskiftet 2023/2024. Vi deltar via vår leverantör Byhmgard i CheckWatts virtuella kraftverk Currently som möjliggör sammanlänkning av batterilagrar, solceller, vindkraftverk och elbilsladdare över hela landet så att de tillsammans kan leverera stödtjänster till Svenska kraftnät. Föreningens solceller har fungerat bra under året. Den solenergi (räknat som kWh) vi producerar (såld och egenanvänd) är ca 84% av den el-energi vi förbrukar i husen under ett år. Det betyder att vi nästan är självförsörjande på el räknat på årsbasis. Eftersom solelen produceras mest på sommarhalvåret innebär det ändå att vi under vinterhalvåret måste köpa el som är dyrare än under sommaren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,00% och 2023-07-01 med 4,50%.

### ÖVERLÅTELSE-, PANTSÄTTNINGSAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift= 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse= 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Byhmgard AB avseende stödtjänster till Svenska Kraftnät. En förutsättning för ett sådant avtal är att man samtidigt har tecknat elavtal med Bixia, som gjorts. I övrigt inga förändringar av avtal.

### Övriga uppgifter

2023 kom i ett särskilt avseende vara ett mycket annorlunda år. 2022 hade vi en räntekostnad på knappt 470 000 kronor. När vi hösten 2022 lade budgeten för 2023 antog vi, att vi med 858 000 kronor ändå räknat något högt. Räntekostnaderna kom sedan att visa sig bli över 1,1 miljoner för 2023, således avsevärt högre än vi kalkylerat. Det är vi knappast ensamma om, ränteutvecklingen under året har varit en prövning för hela finansiella marknaden. 2024 ser vi dock an med tillförsikt. Vi har budgeterat för ännu högre räntekostnader men genom nödvändiga höjningar av medlemsavgifterna räknar vi med att kunna hantera dessa. Förhoppningsvis har vi därmed tagit räntechocken.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 394 424	2 204 288	2 209 215	2 261 939
Resultat efter fin. poster	-299 504	-268 653	230 838	451 728
Soliditet (%)	58	58	57	57
Yttre fond	1 211 776	1 359 152	1 124 715	919 416
Taxeringsvärde	56 800 000	56 800 000	45 600 000	45 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	759	722	723	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	94,4	97,6	97,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 379	9 478	9 576	9 675
Skuldsättning per kvm totalyta	9 379	9 478	9 576	9 675
Sparande per kvm totalyta	73	234	269	328
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	100	86	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	49	38	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	52	49	49
Energikostnad per kvm totalyta	170	200	173	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	1,61	1,19	1,22
Räntekänslighet (%)	12,36	13,12	13,25	13,39
<b>Skuldkvot</b>	<b>11,31</b>	<b>12,38</b>	<b>12,92</b>	<b>13,05</b>

**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.

**Elkostnad** - Föreningen har även intäkter för el (lägenhetsel och solenergi), men de är exkluderade i detta nyckeltal.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Föreningen har även intäkter för el (lägenhetsel och solenergi), men de är exkluderade i detta nyckeltal.

**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. Detta inkluderar lägenhetsel och parkeringshyror.

**Skuldkvot** - föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar även 2023 ett negativt resultat. Det beror framför allt på att räntekostnaderna mer än fördubblats jämfört med föregående räkenskapsår. Föreningens räntekänslighet har nu minskat. Gjorda investeringar förväntas i framtiden generera högre intäkter i föreningen. Styrelsen gör bedömningen att det negativa resultatet på sikt kommer att vändas till sin motsats och skall därmed inte påverka den framtida löpande verksamheten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	38 221 836	-	-	38 221 836
Fond, yttre underhåll	1 359 152	-	-147 376	1 211 776
Balanserat resultat	446 517	-268 653	147 376	325 239
Årets resultat	-268 653	268 653	-299 504	-299 504
<b>Eget kapital</b>	<b>39 758 851</b>	<b>0</b>	<b>-299 504</b>	<b>39 459 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	325 239
Årets resultat	-299 504
<b>Totalt</b>	<b>25 735</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-224 265
	<b>25 735</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>			
Nettoomsättning	2	2 394 424	2 204 288
Övriga rörelseintäkter	3	143 624	131 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 538 047</b>	<b>2 335 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-899 877	-1 351 073
Övriga externa kostnader	9	-156 319	-114 692
Personalkostnader	10	-71 384	-91 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-607 740	-585 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 735 320</b>	<b>-2 142 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>802 727</b>	<b>193 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 386	6 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 128 617	-468 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 102 231</b>	<b>-462 076</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-299 504</b>	<b>-268 653</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-299 504</b>	<b>-268 653</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	65 696 853	66 265 929
Maskiner och inventarier	13	331 896	370 560
Pågående projekt	14	1 188 134	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 216 883</b>	<b>66 636 489</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 216 883</b>	<b>66 636 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	15	296 924	165 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	43 704	35 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 628</b>	<b>201 307</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 040 447	2 320 913
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 040 447</b>	<b>2 320 913</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 381 075</b>	<b>2 522 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 597 959</b>	<b>69 158 709</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		1 211 776	1 359 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 433 612</b>	<b>39 580 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		325 239	446 517
Årets resultat		-299 504	-268 653
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>25 736</b>	<b>177 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 459 348</b>	<b>39 758 851</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	15 179 608	5 477 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 179 608</b>	<b>5 477 455</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 446 114	23 449 063
Leverantörsskulder		108 043	88 196
Skatteskulder		7 693	5 173
Övriga kortfristiga skulder		1 190	-18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	395 963	379 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 959 003</b>	<b>23 922 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 597 959</b>	<b>69 158 709</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>802 727</b>	<b>193 423</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	607 740	585 186
	<b>1 410 467</b>	<b>778 609</b>
Erhållen ränta	26 386	6 859
Erlagd ränta	-1 139 624	-447 988
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 229</b>	<b>337 480</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 321	257 381
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 556	29 914
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208 464</b>	<b>624 775</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 188 134	-386 670
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 188 134</b>	<b>-386 670</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300 796	-300 796
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 796</b>	<b>-300 796</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 280 466</b>	<b>-62 691</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 320 913</b>	<b>2 383 604</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 040 447</b>	<b>2 320 913</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppleodlingen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. Vid jämförelse med föregående år kan bokförd kostnad därför vara missvisande. korrekta jämförelsetal anges i respektive not nedan.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### 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:

Fastighetsförbättringar	20 år
Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

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, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	2 227 170	2 114 688
Hysesintäkter, p-platser	88 800	89 600
EL, intäkter för lägenhetsel och solenergi	78 454	0
<b>Summa</b>	<b>2 394 424</b>	<b>2 204 288</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
El, intäkter överskottsel	48 833	0
Pantförskrivningsavgift	1 050	0
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Elprisstöd	84 738	0
Övriga intäkter	6 484	0
Energilager intäkt, ex moms	0	131 499
<b>Summa</b>	<b>143 624</b>	<b>131 494</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 708	70 029
Besiktning och service	75 120	53 620
Trädgårdsarbete	8 872	4 321
Övrigt	0	1 750
Snöskottning	13 722	21 963
<b>Summa</b>	<b>167 422</b>	<b>151 683</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	1 721
Bostäder	4 676	6 188
Soprum/miljöanläggning	4 331	0
Dörrar och lås/porttele	7 681	12 721
Övriga gemensamma utrymmen	1 974	0
VA	8 964	0
Värme	7 925	13 934
Ventilation	23 644	0
El	10 344	0
Hissar	3 725	30 399
<b>Summa</b>	<b>73 265</b>	<b>64 963</b>



#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vind	0	67 500
VA	0	49 375
Fasader	0	280 501
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>397 376</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	217 361	305 206
Uppvärmning	142 258	148 246
Vatten	164 016	157 962
Sophämtning	53 740	50 000
<b>Summa</b>	<b>577 375</b>	<b>661 414</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 612	38 953
Fastighetsskatt	57 204	36 684
Mikroproduktion EL	-18 000	0
<b>Summa</b>	<b>81 816</b>	<b>75 637</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	58 773	38 978
Förbrukningsmaterial	9 493	713
Programvaror	0	2 714
Revisionsarvoden	31 250	17 500
Ekonomisk förvaltning	56 804	54 788
<b>Summa</b>	<b>156 319</b>	<b>114 692</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 373	73 509
Sociala avgifter	9 011	17 899
<b>Summa</b>	<b>71 384</b>	<b>91 408</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 128 316	468 935
Övriga räntekostnader	301	0
<b>Summa</b>	<b>1 128 617</b>	<b>468 935</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 347 267	71 347 267
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 347 267</b>	<b>71 347 267</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 081 338	-4 512 262
Årets avskrivning	-569 076	-569 076
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 650 414</b>	<b>-5 081 338</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 696 853</b>	<b>66 265 929</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 341 946</i>	<i>11 341 946</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
<b>Summa</b>	<b>56 800 000</b>	<b>56 800 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	407 984	21 314
Inköp	0	386 670
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>407 984</b>	<b>407 984</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 424	-21 314
Avskrivningar	-38 664	-16 110
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-76 088</b>	<b>-37 424</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>331 896</b>	<b>370 560</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Avser inköp av energilager	1 188 134	0
<b>Summa</b>	<b>1 188 134</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 626	5 276
Momsfordran	291 298	160 462
<b>Summa</b>	<b>296 924</b>	<b>165 738</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 094	7 025
Försäkringspremier	14 834	13 099
Förvaltning	17 776	15 445
<b>Summa</b>	<b>43 704</b>	<b>35 569</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2026-05-19	4,16 %	6 016 447	6 079 947
SBAB	2024-04-16	2,83 %	5 778 251	5 837 819
SBAB	2024-06-14	4,98 %	7 504 883	7 583 131
SBAB	2025-05-19	4,66 %	6 925 129	6 998 861
SBAB	2026-05-19	4,20 %	2 401 012	2 426 760
<b>Summa</b>			<b>28 625 722</b>	<b>28 926 518</b>
Varav kortfristig del			13 446 114	23 449 063

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 121 742 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 863	1 853
El	33 019	64 508
Uppvärmning	21 660	27 321
Utgiftsräntor	13 627	24 634
Vatten	39 515	0
Löner	62 373	55 840
Sociala avgifter	9 011	16 920
Förutbetalda avgifter/hyror	214 895	188 913
<b>Summa</b>	<b>395 963</b>	<b>379 989</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 800 000	46 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2024 är föreningen nödgad att höja månadsavgifterna med ytterligare 9% och parkeringsavgifterna med 20 kr per plats per månad för att få en rimligt välavvägd budget. Av rättviseskäl kommer vi också från januari 2024 att även debitera medlemmarna för rörlig nätavgift och energiskatt. Eftersom föreningen har gemensam el behöver inte medlemmarna betala någon fast nätavgift.

## Underskrifter

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

Lomma

---

Eskil Svensson  
Kassör

---

Jan Klingspor  
Ordförande

---

Maj Lis Persson  
Fastighetsansvarig

---

Marie Blomqvist  
Sekreterare

---

Ylva Turén  
Avtalsansvarig

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

---

BDO Sverige AB  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 14:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 11:31

DOCUMENT ID:

Hkx2Wy4fz0

ENVELOPE ID:

rkWoWkEfGR-Hkx2Wy4fz0

DOCUMENT NAME:

Brf Appleodlingen, 769620-3863 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Set Erik Jan Klingspor jan.k@jsk.nu	Signed Authenticated	03.05.2024 12:40 03.05.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/28) IP: 155.137.24.229
2. ESKIL SVENSSON eskilsvensson49@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:53 03.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/20) IP: 77.244.230.168
3. Marie Blomqvist marieblomqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:59 03.05.2024 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/19) IP: 94.191.137.62
4. MAJ LIS PERSSON majlan44@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:00 03.05.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/09/14) IP: 77.244.227.200
5. Ylva Birgitta Ingegärd Turén ylva.turen@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:25 03.05.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/13) IP: 77.244.238.202
6. FILIP LUNDBERG filip.lundberg@bdo.se	Signed Authenticated	03.05.2024 14:28 03.05.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/19) IP: 217.119.170.26

\* 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 BRF Äppleodlingen, org.nr 769620-3863

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Äppleodlingen för år 2023.

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

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

#### 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.

#### 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 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 BRF Äppleodlingen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 3/5 -2024



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor