

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Äppellunden Väsjön

769638-1313

Räkenskapsåret

2023-04-01 – 2024-03-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Äppellunden Väsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–04–01 – 2024–03–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckning Eldtången, Eldgallret, Eldgaffeln och Eldsläckaren, Sollentuna kommun. Föreningen äger 20 tvåbostadshus och 7 stycken studio/attefallshus. Boareal uppgår till 3105 kvm och biarea till 95 kvm.

Totalt finns 45 parkeringsplatser i anslutning till bostäderna.

Byggnader uppfördes under 2020 och 2021.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2021

Byggnad 57 751 TSEK

Mark 33 526 TSEK

Totalt 91 277 TSEK

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Mauro Albore	Styrelseledamot, Ordförande
Nathalie Herget	Styrelseledamot
Victor Kloos	Styrelseledamot
Anton Anemar	Suppleant
Carl Berghök	Suppleant
Sara Zetterling	Suppleant
Catalina Inesdotter	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen.

Revisor

Jenny Cermén

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt:

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 12 år.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB. Övrig administration sköts av styrelsen.

Den ekonomiska planen registerades 2020-10-14.

Räntebindingstiden för ett av föreningens två lån löpte ut i september 2023 och lades om till en ytterligare högre ränta än vad den ekonomiska planen prognosticerat, som ett resultat av den högre räntemiljön som råder. Detta medförde en ökning av föreningens räntekostnader. Som ett resultat av detta beslutade föreningen att höja avgifterna med 25% från december 2022.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till underhållsfond och amortering. Detta är i linje med den ekonomiska planen och påverkar inte föreningen negativt, budgeterade intäkter ger föreningen tillräcklig likviditet för att vara ekonomiskt hållbar över lång sikt.

Ingen underhållsplan finns men styrelsen har efter räkenskapsårets utgång påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan tillsammans med Borohus AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit regelbundna månatliga möten för att säkerställa en effektiv förvaltning av föreningen. Efter årsstämman i september tillträdde en ny styrelse, där Mauro Albore valdes till ny ordförande och efterträdde den avgående Timothy Daw.

I maj 2023 genomfördes en tvåårsgarantibesiktning av en oberoende aktör. Styrelsen har under året varit i regelbunden dialog med Borohus för att säkerställa att dessa, tillsammans med en underentreprenör, åtgärdat de anmärkningar som framkom vid statusbesiktningen.

El och belysning har installerats i samtliga förråd, vilket ökar säkerheten och bekvämligheten för boende. Dessutom har ny fasadbelysning installerats, vilket även bidrar till ökad trygghet kring byggnaderna.

Föreningen har även genomfört en stadgeändring som godkänkts vid två på varandra följande föreningsstämmor. Dessutom har det namnbyte som tidigare röstades igenom av medlemmarna nu formellt trätt i kraft.

För att förbättra kommunikationen med medlemmar och intressenter har en ny hemsida utvecklats. Denna hemsida innehåller praktisk information och fungerar som en central resurs för boende och andra intresserade parter.

Nytt namn antogs på årsstämman 2022-09-15 samt årsstämman 2023-09-24 och föreningen är nu registrerad som Bostadsrättsföreningen Äppellunden Väsjön.

Tio styrelsemöten har hållits under året.

Två medlemsträffar har arrangerats under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 48 st medlemmar
Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 49 st medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåttna till privatpersoner.

Tre överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2019/21 (17 mån)
Nettoomsättning	1 571	1 364	1 170	198
Resultat efter finansiella poster	-317	-476	-1 083	-2 739
Soliditet (%)	77,2	77,3	77,2	52,8
Årsavgift/kvm	505	439	404	404
Skuldsättnings/kvm	10 304	10 782	10 850	10 850
Sparande/kvm	40	202	0	0
Räntekänslighet %	21	21	27	27
Energikostnad/kvm	33	33	3	0

Jämförelsetal för sparande har inte kunnat beräknas för 21/22 då fastigheten inte var helt färdigställd och kostnader som inte belastade föreningens drift tagits upp där. Dessa ersattes av exploatören via avräkningen när fastigheten var helt färdigställd och överlämning till nya styrelsen skedde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 139	12 506	62	-680	-476	115 551
Disposition av föregående års resultat:			63	-539	476	0
Årets resultat					-317	-317
Belopp vid årets utgång	104 139	12 506	125	-1 219	-317	115 234

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 219 205
årets förlust	-317 099
	-1 536 304
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	273 831
	-1 810 135
	-1 536 304

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resulträkning	Not	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter		1 570 906	1 364 423
Övriga rörelseintäkter		116 932	112 911
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 687 838	1 477 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-372 767	-331 917
Övriga externa kostnader		-87 049	-81 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698 594	-698 594
Summa rörelsekostnader		-1 158 410	-1 111 625
Rörelseresultat		529 428	365 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 431	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-301 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 958	-539 632
Summa finansiella poster		-846 527	-841 358
Resultat efter finansiella poster		-317 099	-475 649
Resultat före skatt		-317 099	-475 649
Årets resultat		-317 099	-475 649

Balansräkning	Not	2024-03-31	2023-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	147 653 968	148 352 562
Summa materiella anläggningstillgångar		147 653 968	148 352 562
Summa anläggningstillgångar		147 653 968	148 352 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		354 490	310 490
Övriga fordringar		52 469	51 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 574	117 951
Summa kortfristiga fordringar		631 533	479 865
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 074 713	703 003
Summa kassa och bank		1 074 713	703 003
Summa omsättningstillgångar		1 706 246	1 182 868
SUMMA TILLGÅNGAR		149 360 214	149 535 430

Balansräkning	Not	2024-03-31	2023-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 644 500	116 644 500
Fond för yttre underhåll		125 442	62 100
Summa bundet eget kapital		116 769 942	116 706 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 219 205	-680 214
Årets resultat		-317 099	-475 649
Summa fritt eget kapital		-1 536 304	-1 155 863
Summa eget kapital		115 233 638	115 550 737
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 889 132	33 310 249
Summa långfristiga skulder		32 889 132	33 310 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		336 892	168 444
Leverantörsskulder		419 086	75 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		481 466	430 014
Summa kortfristiga skulder		1 237 444	674 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 360 214	149 535 430

Kassaflödesanalys	Not	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-317 099	-475 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	698 594	1 000 320
Betald skatt		-1 045	-234 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		380 450	290 227
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 000	-39 634
Förändring av kortfristiga fordringar		-106 623	270 240
Förändring av leverantörsskulder		343 100	75 986
Förändring av kortfristiga skulder		51 451	116 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten		624 378	713 231
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-252 669	-210 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-252 669	-210 557
Årets kassaflöde		371 709	502 674
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		703 003	502 054
Likvida medel vid årets slut		1 074 712	1 004 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta. Värme och el bekostas separat av resp. ägare och vatten vidarefaktureras separat utifrån förbrukning.

Not Ställda säkerheter

	2024-03-31	2023-03-31
Fastighetsinteckning	35 124 224	35 124 224
	35 124 224	35 124 224

Not 2 Intäkter

	2023-04-01	2022-04-01
	-2024-03-31	-2023-03-31
Årsavgifter bostäder	-1 567 565	-1 363 282
Vidarefakturerering vatten	-106 829	-110 317
Övriga intäkter	-13 444	-3 734
	-1 687 838	-1 477 333

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023-04-01	2022-04-01
	-2024-03-31	-2023-03-31
Vatten och avlopp	106 829	110 317
Sophantering	51 890	63 044
Fastighetsförsäkring	70 956	57 182
Fastighetsskatt	0	-49 820
Besiktning	53 906	151 194
Reparation och underhåll bostäder	47 841	0
Snöröjning	41 345	0
	372 767	331 917

Not 4 Byggnader och mark

	2024-03-31	2023-03-31
Ingående anskaffningsvärden	149 749 750	149 749 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 749 750	149 749 750
Ingående avskrivningar	-1 397 188	-698 594
Årets avskrivningar	-698 594	-698 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 095 782	-1 397 188
Utgående redovisat värde	147 653 968	148 352 562

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-03-31	Lånebelopp 2023-03-31
Danske Bank	1,25	2024-09-30	16 591 959	16 718 292
Danske Bank	4,67	2025-09-30	16 634 065	16 760 401
			33 226 024	33 478 693
Kortfristig del av långfristig skuld			336 892	336 888

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-03-31	2023-03-31
Avskrivningar	698 594	698 594
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	301 726
	698 594	1 000 320

Mauro Albore
Ordförande

Victor Kloos

Nathalie Herget

Min revisionsberättelse har lämnats

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor