

Årsredovisning

BRF Apeln 7

2023-01-01 – 2023-12-31

716419-5047



D

D

D

D

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Apeln 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 615% till 781%.

I resultatet ingår avskrivningar med 140 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 238 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apeln 7 i Solna Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944-1946. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 12-14 i Råsunda, Solna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	19	

Bostäder bostadsrätt	1 492 m ²
Bostäder hyresrätt	147 m ²



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen från 2024-01-01 Nabo
Bredband	Ownit
Kabel-TV	ComHem AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall
Sopor	PreZero recycling AB
Vatten	Solna Vatten
Teknisk förvaltning	Riksbyggen från 2024-01-01 Nabo

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr men inget planerat underhåll.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) til underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 470 tkr (262 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning trapphus	2013	
Byte trapphusbelysning	2013	
Omdränering	2014	
Målning av fönster	2014-2015	
Stamspolning	2018	
Byte av kärl	2018	
Byte av golvbrunn	2019	
Fasadtvätt	2019	
Lagning tak	2019	
Inköp av spis	2019	
Ventilationsåtgärder	2019	
Lokalrenovering	2020	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Broman	Ordförande	2024
Alice Paues	Sekreterare	2024
Daniel Haverinen	Kassör	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Cederberg	Suppleant	2024
Robin Mattsson	Suppleant	2024
Hans Nilsson	Suppleant	2024
Ruslan Ivanov	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB, Sebastian Lennevi	Auktoriserad revisor	2024
Mia Nystrand	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun-Maj Klockars	2024
Linda Jansson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Avgiften höjdes med 2% 2023-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 458 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 006 546	993 672	846 630	786 411	784 458
Årets resultat	98 689	56 943	-593 185	-1 179 890	-512 471
Soliditet %	97	97	95	97	97
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	75	79	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	543	534	489	489	489
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	357	350	377	293	328
Energikostnad kr/kvm	179	179	183	157	168
Sparande kr/kvm	145	120	28	65	-30



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	5 752 485	6 359 693	470 000	-3 559 083	56 943
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				56 943	-56 943
Reservering underhållsfond			470 000	-470 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					98 689
Vid årets slut	5 752 485	6 359 693	940 000	-3 972 140	98 689

1



Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 502 140
Årets resultat	98 689
Årets fondreservering enligt stadgarna	-470 000
Summa	-3 873 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 873 451
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 006 546	993 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 363	75 014
Summa rörelseintäkter		1 103 909	1 068 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-585 022	-573 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 033	-211 923
Personalkostnader	Not 6	-107 221	-97 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-139 514	-139 514
Summa rörelsekostnader		-1 036 790	-1 021 761
Rörelseresultat		67 119	46 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 570	10 018
Summa finansiella poster		31 570	10 018
Resultat efter finansiella poster		98 689	56 943
Årets resultat		98 689	56 943



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 371 393	7 495 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	142 676	158 152
Summa materiella anläggningstillgångar		7 514 069	7 653 582
Summa anläggningstillgångar		7 514 069	7 653 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	21 087	16 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 119	70 801
Summa kortfristiga fordringar		40 206	87 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 868 824	1 615 925
Summa kassa och bank		1 868 824	1 615 925
Summa omsättningstillgångar		1 909 031	1 703 587
Summa tillgångar		9 423 099	9 357 169



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 112 178	12 112 178
Fond för yttre underhåll	940 000	470 000
Summa bundet eget kapital	13 052 178	12 582 178
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 972 140	-3 559 083
Årets resultat	98 689	56 943
Summa fritt eget kapital	-3 873 451	-3 502 140
Summa eget kapital	9 178 727	9 080 039
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	36 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 372	240 522
Summa kortfristiga skulder	244 372	277 131
Summa eget kapital och skulder	9 423 099	9 357 169

1



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98 689	56 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	139 514	139 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 202	196 456
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	47 456	-1 550
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-32 759	-159 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 899	35 467
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	252 899	35 467
Likvidamedel vid årets början	1 615 925	1 580 458
Likvidamedel vid årets slut	1 868 824	1 615 925
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



22



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Dränering och isolering	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	26
Markanläggningar	Linjär	20
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	753 268	739 668
Hyror, bostäder	253 278	254 004
Summa nettoomsättning	1 006 546	993 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 216	57 216
Övriga ersättningar	9 463	7 005
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	9 581	0
Övriga rörelseintäkter	14 853	10 794
Försäkringsersättningar	6 250	0
Summa övriga rörelseintäkter	97 363	75 015

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-71 679	-36 151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 615	-53 165
Försäkringspremier	-30 907	-29 109
Kabel- och digital-TV	-27 056	-24 537
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 461
Obligatoriska besiktningar	0	-27 500
Förbrukningsmaterial	-2 262	-2 320
Vatten	-29 671	-27 892
Fastighetsel	-43 820	-66 158
Uppvärmning	-219 471	-199 924
Sophantering och återvinning	-47 610	-43 431
Inre och yttre skötsel	-56 931	-52 491
Summa driftskostnader	-585 022	-573 140



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-112 906	-119 035
IT-kostnader	-60 556	-60 792
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 125	-3 084
Kreditupplysningar	0	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 978	-7 487
Representation	0	-998
Köpta tjänster	-1 957	-1 696
Bankkostnader	-2 512	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-205 033	-211 923

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-78 750	-72 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Sociala kostnader	-25 471	-23 234
Summa personalkostnader	-107 221	-97 184

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-115 853	-115 853
Avskrivning Markanläggningar	-8 184	-8 184
Avskrivning Installationer	-15 476	-15 476
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-139 514	-139 514



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 171	10 002
Övriga ränteintäkter	399	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 570	10 018

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 533 008	10 533 008
Mark	1 460 610	1 460 610
Anslutningsavgifter, bredband	84 437	84 437
Säkerhetsdörrar & värmeanläggning	454 525	454 525
Markanläggning	163 680	163 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 696 260	12 696 260

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 528 878	-4 413 015
Anslutningsavgifter, bredband	-84 437	-84 437
Tillkommande utgifter	-454 525	-454 525
Markanläggningar	-132 990	-124 806
	-5 200 829	-5 076 792

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-115 853	-115 853
Årets avskrivning markanläggningar	-8 184	-8 184
	-124 037	-124 037

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 324 867 -5 200 829****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 371 393 7 495 430****Varav**

Byggnader	5 910 783	6 034 821
Mark	1 460 610	1 460 610

Taxeringsvärden

Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde**62 000 000 62 000 000***varav byggnader**31 000 000 31 000 000**varav mark**31 000 000 31 000 000*



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	417 837	417 837
Installationer på egen fastighet	420 709	420 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	838 546	838 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-417 837	-417 837
Installationer	-262 557	-231 605
	-680 394	-649 442
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 476	-15 476
	-15 476	-15 476
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-417 837	-417 837
Installationer	-278 033	-262 557
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-695 870	-680 394
	142 676	158 152
Varav		
Installationer	142 676	158 152

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	309	1 567
Skattekonto	20 778	15 294
Summa övriga fordringar	21 087	16 861

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 119	17 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	31 597
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 756
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 198
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 119	70 801



Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	1 207 391	1 176 512
Handelsbanken	52 902	0
Swedbank	608 531	439 414
Summa kassa och bank	1 868 824	1 615 925

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 235
Upplupna driftskostnader	6 136	0
Upplupna elkostnader	5 074	8 207
Upplupna vattenavgifter	2 700	0
Upplupna värmekostnader	54 810	30 070
Upplupna revisionsarvoden	17 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	105 250	73 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 978
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 902	82 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 372	240 522

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Solna per det datum som framgår av den digitala underskriften.

Ort och datum

Albin Broman

Alice Paues

Daniel Haverinen

Vår revisionsberättelse har lämnats per det datum som framgår av den digitala underskriften.

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Mia Nystrand
Föreningsrevisor



BRF Apeln 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Apeln 7 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Verifikation av digital signering

För transaktion cc7e3fbf-f5bf-4c7d-9a12-3ce478f2eb41

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Apeln 7 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-06-03 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-06-03**.

Paues, Alice Erika Camilla

alice@paues.net



BankID returnerade
personnamnet "ALICE PAUES"

Signerat: 2024-06-03

Haverinen, Daniel Toivo

daniel.haverinen@causeywestling.com



BankID returnerade
personnamnet "DANIEL TOIVO
HAVERINEN"

Signerat: 2024-06-03

Broman, Erik Albin Harald

albin.broman@avoki.com



BankID returnerade
personnamnet "Erik Albin Harald
Broman"

Signerat: 2024-06-03

Sebastian Lennevi

sebastian.lennevi@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "SEBASTIAN
JOHAN LENNEVI"

Signerat: 2024-06-03

Mia Elisabeth Nystrand

mia@mangoit.se



BankID returnerade
personnamnet "MIA NYSTRAND"

Signerat: 2024-06-03

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

1

○

○

○

○