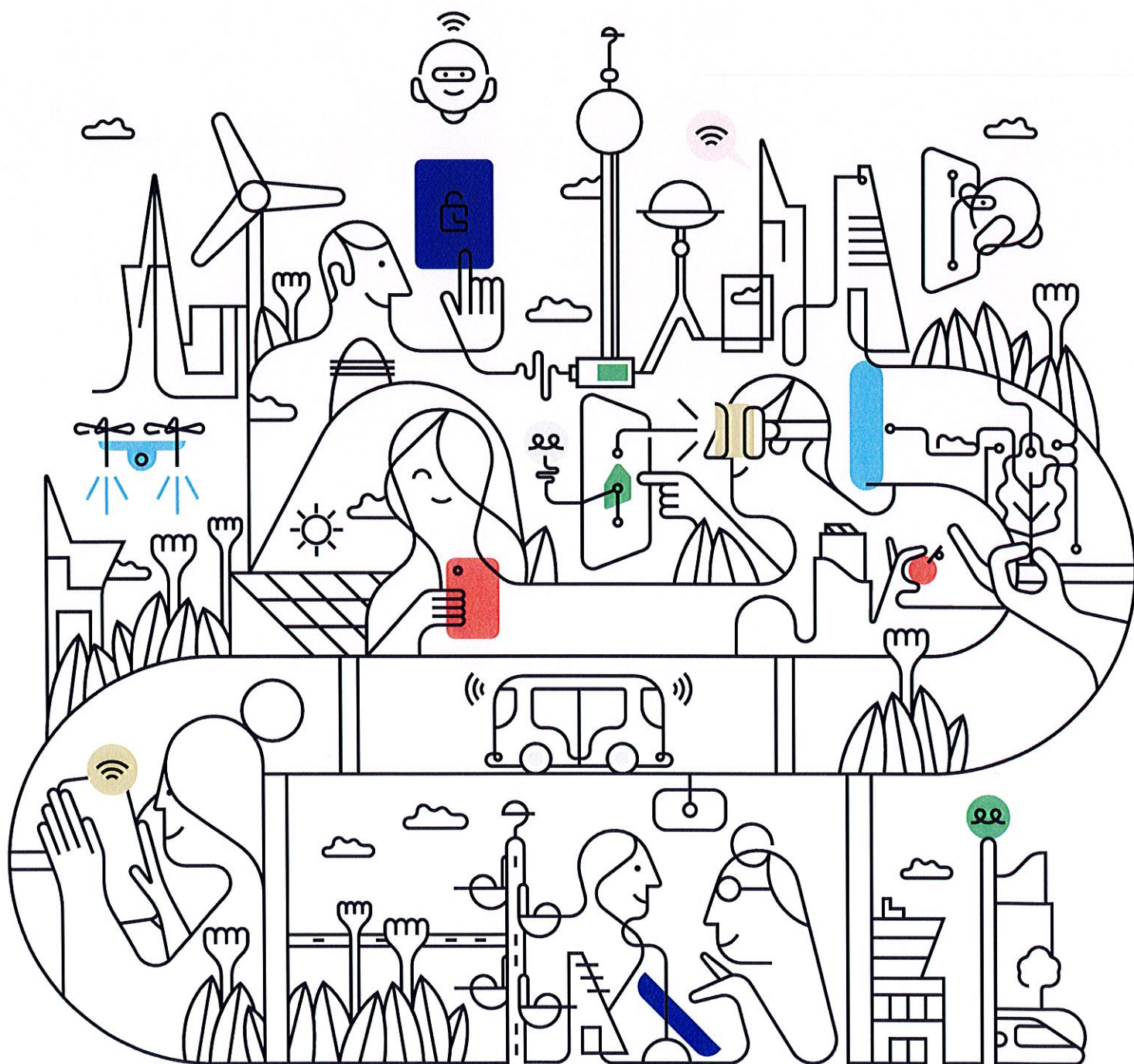




2023

Årsredovisning

Brf Apeln



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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 13	1972	Lund
Apeln 15	1974	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Apeln 13 bebyggdes 1951 och har värdeår 1951.

Fastigheten Apeln 15 bebyggdes 1954 och har värdeår 1954.

Fastigheten Apeln 13 består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en affärslokal med hyresrätt. Fastigheten Apeln 15 består av en garagelänga med 23 garage upplåtna med bostadsrätt. Apeln 13 har 2 p-platser och Apeln 15 har 9 p-platser för uthyrning.

Båda byggnader har enligt taxeringsbeskedet en totalyta på 2080kvm, varav 1 527 kvm utgör lägenhetsyta, 140 kvm utgör lokalyta och 413 kvm utgör garageyta.

Styrelsens sammansättning

Katja Brigge	Ordförande
Anders Nilsson	Styrelseledamot garageansvarig
Eva Margareta Jönsson	Styrelseledamot kassör
Sebastian Bergenzaun	Styrelseledamot sekreterare
I C Nina Martvall Klarin	Styrelseledamot
Sebastian Sjöholm	Styrelseledamot

Hans Örtegren Suppleant
Sofia Yxklinten Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening

Revisorer

Gustav Ljungberg Internrevisor
Claes Koverberg Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny pump i pumpbrunn
Anitcimex skadeförsäkring besiktning
- 2022** ● Nya P-plaster Apeln15
Spolning av dagvattenledning
Nya planteringar i trädgården
- 2021** ● Brandlarm Apeln 13 - Firesafe
Balkongbesiktning - EPR Byggkonsult
Ny mangel
- 2020** ● Underhållsspolning avloppsrör - Avloppsjouren
Provtryckning kanaler - Sotningsväsendet
Ny singel vid garagen - Ågab
Takbesiktning samt rensning av hängrännor - Klätterservice
Trädbeskärning - Flyttad till 2021
- 2017-2018** ● Målning garageportar - Sandå
- 2017** ● Målning fasader, över entrédörrar och källarfönstren - Nevishög Mur&Puts
- 2016** ● Nya entrédörrar
- 2015** ● Avloppstammar - Proline utförde arbetet
Nya elledningar, uttag och strömbrytare i garagen

Avtal med leverantörer

Serviceavtal fjärrvärme	Kraftringen
Fukt- och hussvamp försäkring	Anticimex
Brandskydd	Firesafe
Fastighetsskötsel	Climata 80
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 togs stora investeringar i klimat och energianpassning, detta innebär att solceller monteras på fastigheten Apeln 13, batterier för nätutjämning placeras i källaren. Föreningen har under året 2023 ingått avtal om gemensam el, IMD för att den egna energiproduktion skall komma medlemmarna till nytta. Förväntad återbetalningstid är åtta år och den stora intäkten kommer ifrån nätutjämning och försäljning av solel, intern och till nätet.

Föreningen har även investerat i laddboxar på nio utav parkeringsplasterna, sju stycken på Apeln 15 och två stycken på Apeln 13. Dessa kommer ge inkomster till föreningen form av höjda parkeringsavgifter samt intäkter på el.

Förändringar i avtal

Avtal med Elaway skrivs för installation och hantering av fakturor för laddboxar.

Utökning av avtal med Kraftringen gällande gemensam el, IMD och försäljning av egenproducerad energi.

Övriga uppgifter

Gemensam el, IMD installerades under 2023.

Jurideko anlitas för att ta fram ny beräkningsgrund för uttag av avgifter enligt stämmobeslut 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 395 225	1 289 384	1 251 068	1 249 170
Resultat efter fin. poster	-81 899	232 535	-24 400	39 459
Soliditet (%)	51	52	51	50
Yttre fond	2 039 293	1 460 256	853 466	246 676
Taxeringsvärde	36 047 000	36 047 000	21 653 000	21 653 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	867	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 724	4 782	4 839	4 894
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 468	3 511	3 553	3 593
Sparande per kvm totalyta, kr	100	177	40	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	44	35	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	143	147	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	26	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	214	209	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,45	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har gjort investeringar såsom IMD och laddboxar till elbilar. Avgiften har inte höjts pga inväntan på Juridekos resultat gällande förändring av avgiftsuttag baserat på driftkostnader istället för insats. När den är klar kommer en ökning av avgift för samtliga medlemmar. Ökade inkomster från uthyrning av p-platser med laddbox kommer att på sikt betala av kostnaden. Korrigering av fastighetsskatten (fel 2021) påverkar även resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 737 400	-	-	1 737 400
Fond, yttre underhåll	1 460 256	-27 753	606 790	2 039 293
Uppskrivningsfond	6 800 000	-	-	6 800 000
Balanserat resultat	-2 244 583	232 535	-606 790	-2 591 085
Årets resultat	232 535	-232 535	-81 899	-81 899
Eget kapital	7 985 608	0	-81 899	7 903 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 984 295
Årets resultat	-81 899
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-606 790
Totalt	-2 672 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	181 713
Balanseras i ny räkning	-2 491 271

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 395 225	1 289 384
Övriga rörelseintäkter	3	23 061	120 118
Summa rörelseintäkter		1 418 286	1 409 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 080 942	-807 213
Övriga externa kostnader	9	-87 702	-104 489
Personalkostnader	10	-68 554	-54 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 588	-108 592
Summa rörelsekostnader		-1 345 786	-1 075 128
RÖRELSERESULTAT		72 500	334 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 726	2 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168 125	-104 643
Summa finansiella poster		-154 399	-101 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81 899	232 535
ÅRETS RESULTAT		-81 899	232 535

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 13, 19	13 278 003	13 247 952
Summa materiella anläggningstillgångar		13 278 003	13 247 952
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	39 000	39 000
Andra långfristiga fordringar		1 215 000	1 215 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 254 000	1 254 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 532 003	14 501 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 321	8 879
Övriga fordringar	15	860 681	940 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 256	9 256
Summa kortfristiga fordringar		874 258	959 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		874 258	959 084
SUMMA TILLGÅNGAR		15 406 261	15 461 036

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 737 400	1 737 400
Fond för yttre underhåll		2 039 293	1 460 256
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Summa bundet eget kapital		10 576 693	9 997 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 591 085	-2 244 583
Årets resultat		-81 899	232 535
Summa fritt eget kapital		-2 672 984	-2 012 048
SUMMA EGET KAPITAL		7 903 709	7 985 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 438 447	6 785 053
Summa långfristiga skulder		4 438 447	6 785 053
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 775 415	517 617
Leverantörsskulder		83 808	79 532
Skatteskulder		4 591	-102 467
Övriga kortfristiga skulder		10 536	12 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	189 755	183 247
Summa kortfristiga skulder		3 064 105	690 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 406 261	15 461 036

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 500	334 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 588	108 592
	181 088	442 966
Erhållen ränta	13 726	2 803
Erlagd ränta	-166 178	-97 430
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 636	348 340
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 641	-17 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 985	59 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 980	389 897
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-138 639	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 639	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-88 808	-86 558
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 808	-86 558
ÅRETS KASSAFLÖDE	-91 467	303 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	940 945	637 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	849 478	940 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Byggnad	1,22 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 167 816	1 096 339
Årsavgifter garage	126 132	98 049
Hysesintäkter p-plats	21 744	21 342
Hysesintäkter p-plats, moms	43 336	28 176
Bredband	29 700	30 462
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	1 050	14 973
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämning	-0	43
Summa	1 395 225	1 289 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	20 303	0
Övriga intäkter	0	590
Försäkringsersättning	0	119 528
Återbäring försäkringsbolag	2 758	0
Summa	23 061	120 118

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 272	63 489
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 006	0
Städning enligt avtal	29 568	28 245
Brandskydd	5 806	5 618
Gårdkostnader	1 179	3 784
Gemensamma utrymmen	0	1 649
Snöröjning/sandning	3 294	1 711
Serviceavtal	7 188	7 188
Förbrukningsmaterial	1 508	4 583
Summa	123 821	116 267

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	4 620	0
Värmeanläggning/undercentral	0	13 000
Elinstallationer	0	4 877
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 938
Summa	4 620	22 815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	181 713	0
Mark/gård/utemiljö	0	27 753
Summa	181 713	27 753

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	78 812	91 265
Uppvärmning	319 902	297 736
Vatten	58 636	56 197
Sophämtning/renhållning	50 957	37 537
Grovsopor	0	4 245
Summa	508 307	486 980

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 713	33 145
Skadedjursförsäkring	14 288	0
Kabel-TV	28 396	25 951
Bredband	37 024	39 300
Fastighetsskatt	56 962	55 002
Korr. fastighetsskatt	105 098	0
Summa	262 481	153 398

Fastighetsskatt har korrigerats p.g.a. en felaktig beräkning i bokslutet 2021.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 421	5 614
Juridiska åtgärder	3 626	0
Inkassokostnader	979	510
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Styrelseomkostnader	0	343
Fritids och trivselkostnader	1 396	468
Föreningskostnader	2 283	1 831
Förvaltningsarvode enl avtal	60 511	59 313
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 377	31 270
Konsultkostnader	3 625	0
Bostadsrätterna Sverige	5 020	5 020
Summa	87 702	104 489

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	46 850
Revisionsarvode arvoderad	1 998	1 998
Arbetsgivaravgifter	14 056	5 986
Summa	68 554	54 834

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	166 904	104 643
Dröjsmålsränta	1 221	0
Summa	168 125	104 643

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 744 459	15 744 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 744 459	15 744 459
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 496 507	-2 387 915
Årets avskrivning	-108 588	-108 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 605 095	-2 496 507
Utgående restvärde enligt plan	13 278 003	13 247 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 855 000	17 855 000
Taxeringsvärde mark	18 192 000	18 192 000
Summa	36 047 000	36 047 000
Årets inköp	138 639	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	138 639	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	138 639	0

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	39 000	39 000
Summa	39 000	39 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80	4
Klientmedel	0	351 119
Övriga kortfristiga fordringar	11 123	0
Transaktionskonto	212 001	0
Borgo räntekonto	637 476	589 826
Summa	860 681	940 949

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	9 256
Förutbet bredband	9 256	0
Summa	9 256	9 256

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	1,30 %	2 386 649	2 422 701
Handelsbanken	2024-03-01	5,00 %	461 250	466 250
Handelsbanken	2027-10-30	4,38 %	1 337 700	1 352 400
Handelsbanken	2024-09-01	0,96 %	2 207 013	2 231 069
Handelsbanken	2025-10-30	4,31 %	821 250	830 250
Summa			7 213 862	7 302 670
Varav kortfristig del			2 775 415	517 617

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 532 822 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
Uppl kostn räntor	20 399	18 452
Uppl kostn vatten	5 075	0
Uppl kostnad arvoden	37 998	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	11 311
Förutbet hyror/avgifter	114 972	117 484
Summa	189 755	183 247

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 396 000	7 396 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Laddboxar färdigställdes 2024, bidrag från Naturvårdsverket förväntas komma in under räkenskapsåret 2024. Detta förväntas utgöra 50% av kostanden. Solceller + batterier installeras i april 2024. Nytt lån tags i april 2024.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Apeln Organisationsnummer 745000-4242

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslag tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens delar.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen 2023 för BRF Apeln i Lund
Organisationsnummer 745000-4242

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. ***Särskilt viktigt är detta på grund av bostadsrättsföreningen Apelns speciella organisation i en bostadsfastighet och en garagefastighet, där styrelsens uppdrag är att verka för en rättvis fördelning av kostnader och intäkter för alla medlemmar. Det är här också viktigt att föra en öppen dialog så att alla medlemmar känner sig delaktiga och involverade i de beslut som styrelsen fattar.***

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Apeln för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

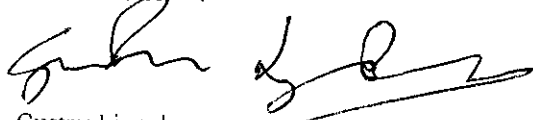
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Apeln för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar årets resultat, -82.000 kr, enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2024-05-22

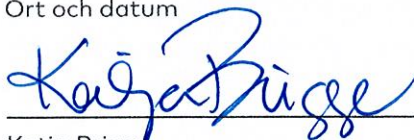


Gustav Ljungberg
Revisor

Underskrifter

Lund, 2024-05-26

Ort och datum



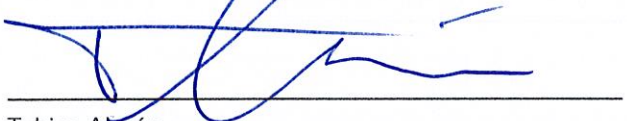
Katja Brigge
Ordförande



Eva Margareta Jönsson
Styrelseledamot kassör



I C Nina Martvall Klarin
Styrelseledamot



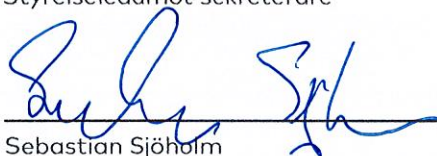
Tobias Almén
Styrelseledamot



Anders Nilsson
Styrelseledamot garageansvarig

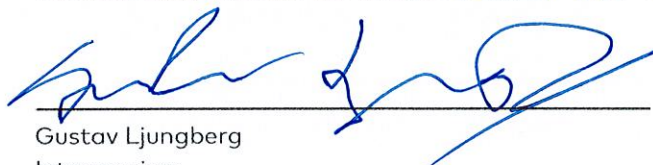


Sebastian Bergenzaun
Styrelseledamot sekreterare



Sebastian Sjöholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22



Gustav Ljungberg
Internrevisor