



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-04 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 försäkringen 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 2 080kvm, varav 1 527 kvm utgör lägenhetsyta, 140 kvm utgör lokalyta och 413 kvm utgör garageyta.

Styrelsens sammansättning

Katja Brigge	Ordförande
Anders Nilsson	Styrelseledamot
Eva Margareta Jönsson	Styrelseledamot
I C Nina Martvall Klarin	Styrelseledamot
Lars Albert Sebastian Sjöholm	Styrelseledamot
Sebastian Per Bergenzaun	Styrelseledamot

Valberedning

Giulia Orlando
Lars Kofoed

Firmateckning

Firman tecknas av förutom styrelsen två ledamöter i förening

Revisorer

Gustav Ljungberg Internrevisor
Claes Koverberg Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Skyddsrum inspekteras
Underhållsspolning avloppsrör (Avloppsjouren)
Installation av Laddstolpar
Installation av Solceller samt Batterilagring
- 2023** ● Ny pump i pumpbrunn
Anitcimex skadeförsäkring besiktning
- 2022** ● Nya planteringar i trädgården
Spolning av dagvattenledning
Nya P-plaster Apeln15
- 2021** ● Ny mangel
Balkongbesiktning - EPR Byggkonsult
Brandlarm Apeln 13 - Firesafe
- 2020** ● Provtryckning kanaler - Sotningsväsendet
Trädbeskrning - Flyttad till 2021
Takbesiktning samt rensning av hängrännor - Klätterservice
Ny singel vid garagen - Ågab
Underhållsspolning avloppsrör - Avloppsjouren
- 2017-2018** ● Målning garageportar - Sandå
- 2017** ● Målning fasader, över entrédörrar och källarfönstren - Nevishög Mur&Puts
- 2016** ● Nya entrédörrar

- 2015** ● Nya elledningar, uttag och strömbrytare i garagen
Avloppstammar - Proline utförde arbetet

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny asfalt p-plats Apeln 13
OVK besiktning
- 2026** ● Målning sockel, byte källardörrar Apeln 13
Upprustning lokalen, målning källaren

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Firesafe
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Climata 80
Fukt-och hussvamp försäkring	Anticimex
Serviceavtal fjärrvärme	Kraftringen
IMD	Kraftringen
Laddboxar-försäljning el	Elaway
Batterier-försäljning el	Check-Watt

Övrig verksamhetsinformation

Avtal med Kia Kvalitetsstäd och Klottrets fiende fortlöper. Solcell-och batterier tas i bruk och några P-platser med laddstolpar hyrs ut. Offerter tas in, bla för byte källardörrar men vi skjuter underhåll som är av mer kosmetisk karaktär framåt. Även byte av tv-och bredbandsleverantör skjuts upp. Revidering av stadgar påbörjas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Försäljning av el startar, dels från laddboxar samt från batterier kopplade till solcellerna.
Ansökan till Naturvårdsverket för bidrag på 50% av installationskostnader för laddboxar har gjorts.
Underhållsplan revideras, med anledning av Juridekos utredning av andelstal baserade på driftskostnader.
Jurideko levererar debiteringslista med nya andelstal och PM, som skickas till alla medlemmar. Juristkostnader för utredning uppgår till ca 350 000kr.
Ett lån på 2,2 miljoner skrivs om på 3 år. Ett nytt Grönt lån på 1,2 miljoner tas för klimatinvesteringar, skrivs för 4 år.

Förändringar i avtal

Avtal med SBC att årligen uppdatera underhållsplanen.
Avtal med Svea Solar övergår till GoSol vad gäller drift.

Övriga uppgifter

Frågan gällande andelstal och årsavgifter för garagen har kostat föreningen mycket tid och pengar. Vi hoppas att efter två oberoende utredningar av olika jurister att frågan nu är avslutad och att vi kan gå vidare.
Avgiftshöjning har ej gjorts 2024 pga att vi inväntat resultatet av ny fördelningsgrund och införandet av andelstal för garagen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 420 998	1 395 225	1 289 384	1 251 068
Resultat efter fin. poster	-221 868	-81 899	232 535	-24 400
Soliditet (%)	47	51	52	51
Yttre fond	2 486 324	2 039 293	1 460 256	853 466
Taxeringsvärde	36 047 000	36 047 000	36 047 000	21 653 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	867	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	93,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 447	4 724	4 782	4 839
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 999	3 468	3 511	3 553
Sparande per kvm totalyta, kr	-40	100	177	40
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	38	44	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	154	143	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	220	214	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,30	-	-
Räntekänslighet (%)	6,16	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 el (totalt 26 830 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -83 409 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Installation av solceller och laddstolpar blev högre än budgeterat då det krävdes större ingrepp än vad som kunde förutspås. Juridiska kostnader blev högre då extra insatser krävdes av jurist för att bemöta missnöje med resultatet. Styrelsen ser över underhållsplanen och flyttar fram allt underhåll som är av kosmetisk karaktär. Styrelsen diskuterar en avgiftshöjning samt öka påslaget på den el vi debiterar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 737 400	-	-	1 737 400
Fond, yttre underhåll	2 039 293	-181 713	628 744	2 486 324
Uppskrivningsfond	6 800 000	-	-	6 800 000
Balanserat resultat	-2 591 085	99 814	-628 744	-3 120 015
Årets resultat	-81 899	81 899	-221 868	-221 868
Eget kapital	7 903 709	0	-221 868	7 681 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 491 271
Årets resultat	-221 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 744
Totalt	-3 341 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 500
Balanseras i ny räkning	-3 319 383

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 420 998	1 395 225
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 061
Summa rörelseintäkter		1 420 998	1 418 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-993 391	-1 080 942
Övriga externa kostnader	9	-269 154	-87 702
Personalkostnader	10	-58 096	-68 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 959	-108 588
Summa rörelsekostnader		-1 436 599	-1 345 786
RÖRELSERESULTAT		-15 601	72 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 182	13 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 449	-168 125
Summa finansiella poster		-206 267	-154 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 868	-81 899
ÅRETS RESULTAT		-221 868	-81 899

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	13 030 776	13 139 364
Maskiner och inventarier	13	139 906	0
Pågående projekt		638 688	138 639
Summa materiella anläggningstillgångar		13 809 370	13 278 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	39 000	39 000
Andra långfristiga fordringar		1 215 000	1 215 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 254 000	1 254 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 063 370	14 532 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 547	4 321
Övriga fordringar	16	1 232 792	860 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	50 229	9 256
Summa kortfristiga fordringar		1 291 568	874 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 568	874 258
SUMMA TILLGÅNGAR		16 354 938	15 406 261

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 737 400	1 737 400
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Fond för yttre underhåll		2 486 324	2 039 293
Summa bundet eget kapital		11 023 724	10 576 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 120 015	-2 591 085
Årets resultat		-221 868	-81 899
Summa fritt eget kapital		-3 341 883	-2 672 984
SUMMA EGET KAPITAL		7 681 840	7 903 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 960 146	4 438 447
Summa långfristiga skulder		6 960 146	4 438 447
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 357 708	2 775 415
Leverantörsskulder		102 427	83 808
Skatteskulder		5 178	4 591
Övriga kortfristiga skulder		10 630	10 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	237 009	189 755
Summa kortfristiga skulder		1 712 952	3 064 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 354 938	15 406 261

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 601	72 500
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	115 959	108 588
	100 358	181 088
Erhållen ränta	13 182	13 726
Erlagd ränta	-215 134	-166 178
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 594	28 636
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-169 081	-6 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 239	113 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-208 436	135 980
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-647 326	-138 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-647 326	-138 639
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av lån	-96 008	-88 808
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 103 992	-88 808
ÅRETS KASSAFLÖDE	248 230	-91 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	849 478	940 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 097 707	849 478

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äpeln 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, 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 %
Laddstolpar	6,67 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 167 816	1 167 816
Årsavgifter garage	126 132	126 132
Hysesintäkter p-plats	21 854	21 744
Hysesintäkter p-plats, moms	35 640	43 336
Bredband	29 700	29 700
El, moms	28 979	0
Elintäkter laddstolpe moms	2 146	0
Intäkter solel, moms	3 010	0
Påminnelseavgift	540	300
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	4 299	5 147
Administrativ avgift	882	0
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 420 998	1 395 225

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 303
Återbäring försäkringsbolag	0	2 758
Summa	0	23 061

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 969	70 272
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 427	5 006
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 919	0
Städning enligt avtal	30 582	29 568
Brandskydd	4 160	5 806
Gårdkostnader	2 126	1 179
Gemensamma utrymmen	50	0
Snöröjning/sandning	25 041	3 294
Serviceavtal	7 188	7 188
Förbrukningsmaterial	859	1 508
Summa	146 322	123 821

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	4 620
VVS	9 696	0
Elinstallationer	3 247	0
Summa	12 943	4 620

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	22 500	0
Elinstallationer	0	181 713
Summa	22 500	181 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	156 323	78 812
Uppvärmning	391 315	319 902
Vatten	69 559	58 636
Sophämtning/renhållning	50 215	50 957
Summa	667 412	508 307

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 749	20 713
Skadedjursförsäkring	1 705	14 288
Självrisk	8 320	0
Kabel-TV	22 306	28 396
Bredband	37 024	37 024
Fastighetsskatt	58 110	56 962
Korr. fastighetsskatt	0	105 098
Summa	144 214	262 481

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 276	4 421
Juridiska åtgärder	138 345	3 626
Inkassokostnader	2 112	979
Styrelseomkostnader	1 010	0
Fritids och trivselkostnader	2 125	1 396
Föreningskostnader	272	2 283
Förvaltningsarvode enl avtal	67 397	60 511
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	0	788
Administration	2 193	1 377
Konsultkostnader	48 406	3 625
Bostadsrätterna Sverige	0	5 020
Summa	269 154	87 702

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 151	52 500
Revisionsarvoden internrevisor	999	1 998
Arbetsgivaravgifter	11 946	14 056
Summa	58 096	68 554

From 2024 periodiserad även arvoden. Detta innebär att arvode för arbete utfört under 2024 men som ännu ej är utbetalt, bokas upp som en upplupen kostnad.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	205 513	166 904
Dröjsmålsränta	-739	1 221
Övriga finansiella kostnader	14 675	0
Summa	219 449	168 125

Dröjsmålsränta avser rättelse av felaktig bokning 2023.

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 744 459	15 744 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 744 459	15 744 459
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 605 095	-2 496 507
Årets avskrivning	-108 588	-108 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 713 683	-2 605 095
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 030 776	13 139 364
<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

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	147 277	0
Utgående anskaffningsvärde	147 277	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-7 371	0
Utgående avskrivning	-7 371	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 906	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	138 639	0
Anskaffningar under året	782 337	138 639
Färdigställt under året	-282 278	0
Vid årets slut	638 688	138 639

Projekt laddpunkter elbilar är färdigställt under året. Solcellsanläggningen färdigställs under 2025.

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	39 000	39 000
Summa	39 000	39 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85	80
Övriga kortfristiga fordringar	135 000	11 123
Transaktionskonto	169 530	212 001
Borgo räntekonto	928 177	637 476
Summa	1 232 792	860 681

135.000kr avser kommande utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket avseende laddpunkter.

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 949	0
Förutbet fast skötsel	5 856	0
Förutbet försäkr premier	5 578	0
Förutbet kabel-TV	7 550	0
Förutbet bredband	9 281	9 256
Upplupna intäkter	2 015	0
Summa	50 229	9 256

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	1,30 %	2 350 597	2 386 649
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,45 %	456 250	461 250
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,38 %	1 323 000	1 337 700
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,86 %	2 182 957	2 207 013
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,31 %	812 250	821 250
Stadshypotek AB	2028-06-01	3,51 %	1 192 800	
Summa			8 317 854	7 213 862
Varav kortfristig del			1 357 708	2 775 415

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 801 814 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-9 556	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	893	0
Uppl kostn el	14 702	0
Uppl kostnad Värme	44 581	0
Uppl kostn räntor	24 714	20 399
Uppl kostn vatten	5 894	5 075
Uppl kostnad Sophämtning	3 021	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	37 998
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	11 311
Förutbet hyror/avgifter	115 108	114 972
Summa	237 009	189 755

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

8 381 000

2023-12-31

7 396 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny värmepanna Apeln 15 installeras feb 2025.

Takförstärkning gjordes Apeln 13 mars 2025. Slutbesiktning och Efterbesiktning av solcell-och batteriinstallation.

Genomgång av elavtal med Kraftringen.

From 1 feb 2025 tas årsavgifter ut i enlighet med nya andelstal framtagna av Jurideko. Informationsmöte med medlemmar och jurist Christina Fregne ang de nya årsavgifterna, samt möte med representanter för garage till en kostnad av 50 000 kr.

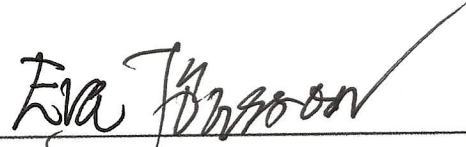
Underskrifter

Lund 2025-05-13

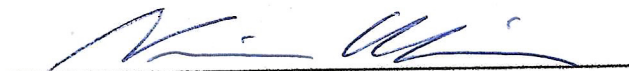
Ort och datum



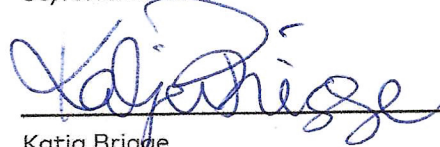
Anders Nilsson
Styrelseledamot



Eva Margareta Jönsson
Styrelseledamot



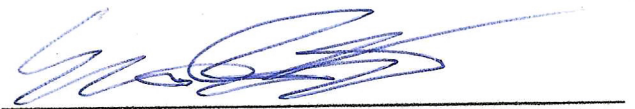
I C Nina Martvall Klarin
Styrelseledamot



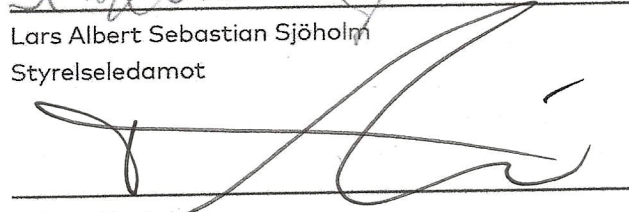
Katja Brigge
Ordförande



Lars Albert Sebastian Sjöholm
Styrelseledamot



Sebastian Per Bergenzaun
Styrelseledamot



Tobias Almén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats Lund -25-05-15



Gustav Ljungberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Apeln Organisationsnummer 745000-4242

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisnings lag 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 2024 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 upprättar 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Intäkterna understiger emellertid kostnader för driftskostnader, underhåll och framtida underhåll. En ansamlad förlust är inte förenligt med självkostnadsprincipen och bekostar framtida medlemmar. Förvaltningsberättelsen övriga delar är förenlig med årsredovisningen. 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 2024-01-01 – 2024-12-31

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.

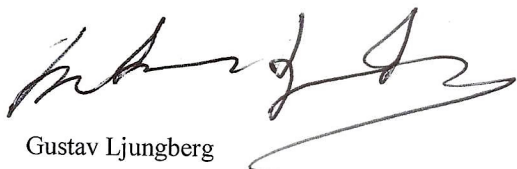
Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Apeln för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar årets resultat, -221 868 kr,

enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2024-05-15

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Gustav Ljungberg', written in a cursive style.

Gustav Ljungberg

Revisor