

Brf Apellunden
Org nr 769620-2931

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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 som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-16, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hisham Törnvall	Ordförande	2026
Marcus Heinonen	Sekreterare	2025
Bo Sandstedt	Ledamot	2025
Johnny Charbach	Ledamot	2026
Annelie Dorsell Svensson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året haft nio st protokollförda möten, samt ett konstituerande möte efter stämman. Utöver detta har ordföranden och minst en ledamot per mötestillfälle, deltagit i flera GA-möten. (GA = gemensamhetsanläggning). GA-gruppen har att handlägga och besluta kring alla frågor som rör den yttre miljön inklusive miljöhus och varmgaraget i källaren på vår fastighet.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköping kommun, Östergötlands län.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp, 114 600 kr, i arvode till styrelsen.

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

Föreningen förvärvade 2010-05-05 fastigheten Ilbudet 14 i Linköpings kommun. Lagfart erhöles 2010-08-12.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 49 bostadslägenheter. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 8 garage på gården, 16 i underjordiskt garage, 8 i carport, samt 17 p-platser utomhus.

Den totala lägenhetsytan är ca 3 849 kvm.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Byggnaden färdigställdes 2011 och fastigheten har åsatts värdeår 2011. Fastighetsavgift för lokaler utgår fr.o.m. fastställt värdeår

Föreningen är tillsammans med Brf Vallmon delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende kör- och gångytor, parkeringar, grönytor, inkl. planteringar, belysning, markutrustning, garage, soprum, dag- och spillvattenledningar inkl. brunnar, samt andra erforderliga anläggningar.

Ansvaret för gemensamma anläggningar (utemiljö och varmgarage) sker genom delägarförvaltning med Brf Vallmon och det innebär att båda styrelserna måste vara eniga om de beslut som fattas och att protokoll ska föras.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. FF-Fastighetsservice avseende skötsel av den yttre miljön. HSB avseende fastighetsskötsel, jour och städning av gemensamma utrymmen. KONE avseende service och underhåll av hissar. Kiwa avseende besiktning av hissar. KTC avseende driftövervakning av undercentraler.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2070. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 65 109 223 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån har villkorsändrats, i samband med detta flyttades lånet till Nordea Hypotek, lånet löper efter omsättningen med en ränta med 3 månaders bindningstid.

I samband med villkorsändringen av lånet gjordes en extra amortering om 1 000 000 kr.

Friskluftsfilter har bytts i samtliga lägenheter.

Belysningsstolparna längs gångvägar och p-platser har byggts om till LED belysning.

Bommarna mellan Brf Apellundens och Brf Vallmons p-platser har ersatts av ett farthinder som underlättar vid tömning av avfallsbehållare och vid snöröjning.

Skötsel och underhåll av fastigheten och innergården har genomförts enligt plan.

Styrelsen ordnade en trivselaktivitet för medlemmarna i december.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 058 745	2 882 349	2 756 156	2 745 524
Resultat efter finansiella poster	kr	86 077	-258 846	-196 592	160 139
Soliditet	%	79	79	79	77
Likviditet	%	321	351	328	557
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	646	621	621
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	723	680		
Skuldsättning per kvm	kr	5 405	5 661	5 698	6 391
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 247	6 544	6 586	7 014
Energikostnad per kvm	kr	133	154	130	125
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,0	10,1	10,6	11,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,6	9,6		
Sparande per kvm	kr	194	109	138	217
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,03	89,22		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	49 112 000	44 093 000	2 126 937	-900 719	-258 846
Reservering till yttre fond			319 000	-319 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-55 000	55 000	
Balansering av föregående års resultat				-258 846	258 846
Årets resultat					86 077
Belopp vid årets utgång	49 112 000	44 093 000	2 390 937	-1 423 565	86 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 423 566
Årets resultat	86 077
	-1 337 489

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	770 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-30 417
I ny räkning balanseras	-2 077 072
	-1 337 489

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	86 077
Dispositioner	-739 583

Årets resultat efter dispositioner	-653 506
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 130 520
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 058 745	2 882 349
Övriga rörelseintäkter		0	49 752
Summa rörelseintäkter		3 058 745	2 932 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 436 854	-1 591 112
Periodiskt underhåll	5	-30 417	-55 000
Övriga externa kostnader	6	-159 128	-168 579
Arvoden och personalkostnader	7	-146 894	-131 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 999	-746 001
Summa rörelsekostnader		-2 519 292	-2 691 852
Rörelseresultat		539 453	240 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 631	42 355
Räntekostnader		-520 007	-541 450
Summa finansiella poster		-453 376	-499 095
Resultat efter finansiella poster		86 077	-258 846
Årets resultat		86 077	-258 846
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		86 077	-258 846
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 417	55 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-770 000	-319 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-653 506	-522 846

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

116 210 343

116 893 190

Inventarier, verktyg och installationer

10

159 275

222 427

Summa materiella anläggningstillgångar

116 369 618

117 115 617

Summa anläggningstillgångar

116 369 618

117 115 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

0

153

Övriga fordringar

65 422

110 959

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 772

51 112

Klientmedel i SHB

2 453 980

2 761 981

Summa kortfristiga fordringar

2 573 174

2 924 205

Kassa och bank

Kassa och Bank

100

0

Summa kassa och bank

100

0

Summa omsättningstillgångar

2 573 274

2 924 205

Summa tillgångar

118 942 892

120 039 822

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

93 205 000

93 205 000

Fond för yttre underhåll

2 390 937

2 126 937

Summa bundet eget kapital

95 595 937

95 331 937

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 423 565

-900 719

Årets resultat

86 077

-258 846

Summa fritt eget kapital

-1 337 488

-1 159 565

Summa eget kapital

94 258 449

94 172 372

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

17 744 753

25 025 253

Summa långfristiga skulder

17 744 753

25 025 253

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

6 301 000

162 000

Leverantörsskulder

86 267

53 757

Skatteskulder

4 668

44 286

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

547 755

582 154

Summa kortfristiga skulder

6 939 690

842 197

Summa eget kapital och skulder

118 942 892

120 039 822

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	539 453	240 249
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	745 999	746 001
Erhållen ränta	66 631	42 355
Erlagd ränta	-520 007	-541 450
	832 076	487 155
Ökning/minskning kundfordringar	0	77 552
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	43 029	72 234
Ökning/minskning leverantörsskulder	32 510	-95 140
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-74 017	122 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833 598	664 291
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-96 000
Erhållna statliga bidrag	0	179 425
	0	83 425
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 141 500	-162 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 141 500	-162 000
Årets kassaflöde	-307 902	585 716
Likvida medel vid årets början	2 761 981	2 176 265
Likvida medel vid årets slut	2 454 079	2 761 981

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år	(t.o.m. år 2159)
Laddplatser	5 år	(t.o.m. år 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 659 584	2 485 608
Hyror parkering & garage	255 300	246 684
Kabel-TV avgifter	124 656	124 656
Övrig momspliktig intäkt	12 119	13 144
Övriga intäkter	8 887	13 099
Brutto	3 060 546	2 883 191
Hyresförluster vakanser garage	0	813
Övriga vakanser hyresförluster	-1 800	-1 655
Summa nettoomsättning	3 058 746	2 882 349

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	197 653	293 390
Reparationer, löpande underhåll	298 982	246 415
Elavgifter	220 340	354 915
Uppvärmning	282 729	261 322
Vatten och avlopp	89 924	69 941
Renhållning	67 252	83 883
Försäkringar	48 438	45 126
Kabel-TV / Internet	127 809	128 631
Övriga fastighetskostnader	4 678	10 448
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	99 050	97 041
Summa driftskostnader	1 436 855	1 591 112

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	5 550	0
Byte belysningsstolpar	24 867	0
Underhåll hisstelefon	0	55 000
Summa periodiskt underhåll	30 417	55 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	873	11 261
Kontorsmaterial	0	40
Kommunikation	4 847	1 121
Porto	0	627
Revision	27 300	26 250
Föreningsmöten	5 966	11 678
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 650	71 685
Övriga förvaltningskostnader	25 289	23 705
Övriga externa tjänster	14 204	16 212
Medlems- och föreningsavgifter	6 000	6 000
Summa övriga externa kostnader	159 129	168 579

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	32 294	26 160
Summa arvoden, personalkostnader	146 894	131 160

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	66 505	41 513
Övriga ränteintäkter	126	842
Summa finansiella intäkter	66 631	42 355

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 106 810	-6 423 963
Årets avskrivningar	-682 847	-682 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 789 657	-7 106 810
Utgående planenligt värde	92 184 343	92 867 190
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 026 000	24 026 000
Utgående planenligt värde	24 026 000	24 026 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	116 210 343	116 893 190

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 515 000	69 515 000
Taxeringsvärde mark	15 603 000	15 603 000
	85 118 000	85 118 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	1 918 000	1 918 000
	85 118 000	85 118 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	315 770	50 313
Årets anskaffningar (laddstationer)	0	265 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 770	315 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-93 343	-30 189
Årets avskrivningar	-63 152	-63 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 495	-93 343
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>159 275</u>	<u>222 427</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	520	46 851
Momsfordran	0	20 598
Fordringar på JM	0	18 375
Fordringar på övriga leverantörer	12 528	0
Fordringar på Brf Vallmon	52 374	25 135
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>65 422</u>	<u>110 959</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	2,28	2027-03-30	8 175 000
Handelsbanken	0,82	2026-04-30	9 649 753
Nordea	3,12	90-dagar	6 221 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 045 753
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-162 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 139 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 744 753
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			23 235 753

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	30 795 000	30 795 000
Summa ställda säkerheter	30 795 000	30 795 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Johnny Charbach

Annelie Dorsell Svensson

Marcus Heinonen

Bo Sandstedt

Hisham Törnvall
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HISHAM TÖRNVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 19:30:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hisham Törnvall

Hisham Törnvall

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 2.248.99.145

MARCUS HEINONEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 19:29:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Heinonen

Marcus Heinonen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.210.214.78

JOHNNY CHARBACHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-29 06:58:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHNNY CHARBACHI

Johnny Charbachi

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.187.181.183

BO SANDSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 17:29:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Sandstedt

Bo Sandstedt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.231.31.33

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 22:52:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELIE DORSELL
SVENSSON

Annelie Dorsell-Svensson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.224.16.196

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 11:13:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.124