
Årsredovisning
Räkenskapsåret 2024
Brf Äppellunden 1 i
Bollebygd
Org. nr. 769626-8361



Styrelsen för Brf Äppellunden 1 i Bollebygd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

Föreningen har sitt säte i Bollebygd.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

David Annas	ledamot, ordförande
Pierre Glans	ledamot
Johanna Erson	ledamot
Lena Persson	ledamot
Stefan Persson	suppleant

Gregory Bishop	intern revisor
Jan Smith	revisorsuppleant

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinarie årsstämma, 2024-05-23. Styrelsen har haft 14 protokollförda styrelsemöten, varav 1 konstituerande styrelsemöte under verksamhetsåret.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-30 och kungjordes 2016-09-01.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Bollebygd Flässjum 3:122, 3 flerbostadshus med totalt 30 lägenheter, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastighetens nybyggnads- och värdeår är 2016. Fastighetens totala taxeringsvärde är 44 200 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
12 st	3 RoK	804
18 st	4 RoK	1 542
30 st		2 346

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året arbetade styrelsen mycket med bytet av ekonomileverantör från SBC till Lots Ekonomi.

För att styrelsen ska nå ut med information till föreningens medlemmar på ett bättre sätt startades en gruppchatt via appen Supertext i april. Meddelanden går ut som sms samt som meddelande till medlemmar som har Supertextappen.

Under maj byggde föreningen ut antalet laddstolpar för elbilar från fyra till åtta. Föreningen har sökt ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för utbyggnaden av laddstolparna.

Vid månadsskiftet juni/juli har föreningen satt upp en hjärtstartare vid miljörummet och medlemmar fick en genomgång av den

Föreningen har som vanligt haft två städdagar, en vårstädning under april och en höststädning i oktober.

Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Aktuell underhållsplan är från 2021. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Den årliga avsättningen är 322 834 kr, vilket är ca 138 kr/kvm.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. I underhållsplanen för 2024 fanns en särskild aktivitet utöver det löpande underhållet av trädgård och stenläggning och det var målning/renovering av förrådsdörrar. Den åtgärden genomfördes under 2023.

Under juni tvättades fönsterutbyggnad på alla tre husens kortsidor. I slutet på september och under oktober byttes varmvattenmätare ut i alla lägenheter eftersom livslängden på batteridrivna mätarna är ca 10 år. Under perioden polerades dörrar som har egna tak. De är extra utsatta för väder och vind och har tagit styrk genom åren. Resultatet blir lyckat.

Efter en del bekymmer med för lågt monterade dörrar i miljörummet höjdes de upp i oktober med gott resultat. Under oktober byts även nyckelvreden på hissarna ut och ersätts med tryckknappar vilket underlättar för föreningens medlemmar.

Ekonomi

Under december förhandlade styrelsen låneräntor med flertalet banker. Styrelsen väljer att flytta två av föreningens tre lån till Nordea. Ett lån ligger kvar hos Sparbanken Sjuhärad. För att bland annat hantera den ökade räntekostnaden från ett bundet lån som löper ut samt en generell kostnadsökning höjdes avgiften med 5% från januari 2024.

För nästkommande räkenskapsår höjs avgiften 1% från januari 2025.

Kapitaltillskott

Årets amortering uppgår till 251 250 kr.

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel
Bollebygd Kommun	VA och avfallshantering
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Telia AB	Bredband/TV/Telefoni
Vattenfall AB	El
Cibes Kalea AB	Hisservice

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 st (fg år 1 st) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Antal medlemmar i föreningen vid årets ingång uppgår till 46 st. Vid utgång uppgår antalet till 46 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	2 072	1 984	1 870	0
Res. efter finansiella poster (Tkr)	-8	-45	-83	0
Soliditet (%)	64	64	64	64
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) inkl IMD och fasta avgifter	832	790	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 324	10 431	10 574	-10 717
Sparande (kr/kvm)	233	222	206	202
Räntekänslighet (%)	12	13	0	0
Räntekänslighet totala intäkter (%)	12	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	176	194	219	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	90	0	0

Nyckeltal med redovisat värde 0 beror på att nyckeltal ej finns/använts för aktuellt år.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 700 000	991 493	-853 807	-45 235	44 792 451
Disposition av föregående års resultat:		322 834	-368 069	45 235	0
Årets resultat				-7 567	-7 567
Belopp vid årets utgång	44 700 000	1 314 327	-1 221 876	-7 567	44 784 884

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 221 876
årets förlust	-7 567
	-1 229 443

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	322 834
i ny räkning överföres	-1 552 277
	-1 229 443

I årets resultat ingår avskrivningar med 553 939 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 546 373 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 637 161 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 072 324	1 984 495
Övriga rörelseintäkter	3	0	81 418
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 072 324	2 065 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-918 426	-849 952
Övriga externa kostnader	5	-102 742	-107 372
Personalkostnader	6	-59 209	-56 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-553 939	-566 892
Summa rörelsekostnader		-1 634 317	-1 580 701
Rörelseresultat		438 007	485 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 702	14 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-447 276	-544 528
Summa finansiella poster		-445 574	-530 447
Resultat efter finansiella poster		-7 567	-45 235
Resultat före skatt		-7 567	-45 235
Årets resultat		-7 567	-45 235

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 9	67 946 968	68 500 907
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	166 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 113 843	68 500 907
Summa anläggningstillgångar		68 113 843	68 500 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 448	-4 448
Övriga fordringar		84 603	84 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 768	0
Summa kortfristiga fordringar		87 923	80 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 263 703	1 190 220
Summa kassa och bank		1 263 703	1 190 220
Summa omsättningstillgångar		1 351 626	1 270 225
SUMMA TILLGÅNGAR		69 465 469	69 771 132

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 700 000

44 700 000

Fond för yttre underhåll

1 314 327

991 493

Summa bundet eget kapital

46 014 327

45 691 493

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 221 876

-853 807

Årets resultat

-7 567

-45 235

Summa fritt eget kapital

-1 229 443

-899 042

Summa eget kapital

44 784 884

44 792 451

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

9 384 000

14 753 000

Summa långfristiga skulder

9 384 000

14 753 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

14 836 750

9 719 000

Leverantörsskulder

131 338

345 178

Övriga skulder

266

1 552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

328 231

159 951

Summa kortfristiga skulder

15 296 585

10 225 681

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 465 469

69 771 132

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 567

-45 235

Avskrivningar

553 939

566 892

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

546 372

521 657

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

16 096

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 918

532 812

Förändring av leverantörsskulder

-213 840

273 541

Förändring av kortfristiga skulder

166 994

-129 952

Kassaflöde från den löpande verksamheten

491 608

1 214 154

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-166 875

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-166 875

0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-251 250

-335 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-251 250

-335 000

Årets kassaflöde

73 483

879 154

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 190 220

311 066

Likvida medel vid årets slut

1 263 703

1 190 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Linjär avskrivning tillämpas med avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) inkl IMD och fasta avgifter

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Räntekänslighet totala intäkter (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter samt parkeringshyror.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 806 669	1 720 728
Hyror parkeringsplatser	100 790	104 730
KabelTV	107 640	107 640
Varmvatten	36 420	24 967
El laddstolpar	12 010	19 444
Övernattningslägenhet	7 300	4 100
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Pantsättningsavgift	0	1 575
Öres- och kronutjämning	62	-2
	2 072 324	1 984 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	72 927
Övriga intäkter	0	4 865
Återbäring försäkringsbolag	0	3 626
	0	81 418

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	132 224	122 495
Hiss	81 184	24 631
Elkostnader	252 779	298 821
Vatten och avlopp	160 350	156 341
Sophantering	36 794	34 548
Bredband/TV/Telefoni	113 829	112 892
Fastighetsförsäkringar	37 011	38 978
Löpande underhåll	66 843	0
Besiktning	2 995	0
Serviceavtal	29 351	31 315
Övriga fastighetskostnader	5 066	29 931
	918 426	849 952

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	81 196	89 397
Överlåtelsekostnad	5 733	3 676
Övriga förvaltningskostnader	15 813	14 299
	102 742	107 372

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden som inte är lön	46 315	45 000
Sociala avgifter styrelsearvoden	12 894	11 485
	59 209	56 485

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	72 920 875	72 920 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 920 875	72 920 875
Ingående avskrivningar	-4 419 968	-3 853 076
Årets avskrivningar	-553 939	-566 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 973 907	-4 419 968
Utgående redovisat värde	67 946 968	68 500 907
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	44 200 000	44 200 000
Bokfört värde byggnader	50 419 968	50 973 907
Bokfört värde mark	17 527 000	17 527 000
	67 946 968	68 500 907

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	447 276	544 528
	447 276	544 528

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 152 000	28 152 000
	28 152 000	28 152 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	166 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 875	0
 Utgående redovisat värde	 166 875	 0

Avser investering i laddboxar.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Sjuhärad	1,15	2024-10-30	0	9 384 000
Sparbanken Sjuhärad	1,28	2026-01-30	9 384 000	9 384 000
Sparbanken Sjuhärad (rörl. rta)	5,45	2025-12-30	0	5 704 000
Nordea Hypotek	3,25	2025-10-30	5 406 784	0
Nordea Hypotek	3,25	2025-10-30	9 384 000	0
Amortering nästkommande år			-335 000	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-14 455 784	0
			9 384 000	24 472 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 836 750	9 719 000

*Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt nästkommande räkenskapsår är 335 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	104 404	116 501
Uppl kostnad arvoden	45 000	33 062
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 139	10 388
Förutbetalda intäkter	164 688	0
	328 231	159 951

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

David Annas
Ordförande

Johanna Erson

Pierre Glans

Lena Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gregory Bishop
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:17

SENT BY OWNER:

Julia Liwetius · 06.05.2025 12:35

DOCUMENT ID:

SJgdZLPDexg

ENVELOPE ID:

Bk_WIDDxxx-SJgdZLPDexg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Äppellunden 1 i Bollebygd för 20240101-20241231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHANNA SOFIA ERSON johannaerson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:57 06.05.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.247.10
2. Pierre Kim Christoffer Bruce Glans pierre.glans@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:12 06.05.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.225.140
3. LENA PERSSON lenabollebygd@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 19:01 07.05.2025 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.33.90
4. DAVID S T S ANNAS davidandersson.sts@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 16:31 08.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.27.13
5. GREGORY ROY BISHOP gregorybishop054@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:17 09.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.20.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Till Föreningsstämman i Bostadsrättföreningen

Äppellunden 1 i Bollebygd

Organisationsnummer 769626-8361

I min egenskap av internrevisor har jag ägnat huvudparten av min granskning åt att granska förvaltningsredovisningen samt gå igenom styrelsens protokoll och kontrollera att fattade beslut sedan har genomförts.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Viktigare beslut har direkt kommunicerats ut till medlemmarna genom meddelanden i brevlådorna, vilket uppskattats mycket.

På grund av ovanstående anser jag därför att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att stämman fastställer föreningens resultat-och balansräkning och att förlusten behandlas i enlighet med förslaget i årsredovisningen.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Bollebygd 2025-05-09

Gregory Bishop

Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:47

SENT BY OWNER:

Julia Liwetius · 12.05.2025 08:11

DOCUMENT ID:

B1h--Gybxg

ENVELOPE ID:

HkeiWWzJWLx-B1h--Gybxg

DOCUMENT NAME:

BrfAppellunden1_Bollebygd9929_Revisionsberättelsen_20250509.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GREGORY ROY BISHOP	 Signed	12.05.2025 10:47	eID	Swedish BankID
gregorybishop054@gmail.com	Authenticated	12.05.2025 10:46	Low	IP: 217.215.20.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed