



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Äpplet med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6675 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bärkinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1968
Stadinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1968
Tensta 4:1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-07-01	1968
Tensta 4:2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-07-01	1968

**Totalt 4
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	p-platser	0
56	garageplatser	0
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 132
23	förråd	219
1	lokaler (hyresrätt)	33
Totalt 416 objekt		19 384

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 43 st 2 rok, 130 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Bergkvist	Ordförande	2014-09-23	
Jorge Castillo	Ledamot	2018-06-07	
Carlos Rojas	Ledamot	2014-06-09	
Amritpal Singh Gill	Ledamot	2020-07-06	2024-05-02
Elisabeth Vornanen	Ledamot	2024-05-02	
Betél Teklehaimanot	Ledamot	2022-10-12	2024-08-22
Lina Moraddana	Ledamot	2024-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jorge Castillo, Carlos Rojas, Anders Bergkvist, Elisabeth Vornanen, Betél Teklehaimanot och Lina Moraddana.

Revisorer har varit: Samir Baza vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ahmed Naser och Bekel Olbemo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-27.

Utförda åtgärder 2024

Takreparationer p.g.a. vattenläckage

Reparation av fasader och balkonger på Bärkingeplan och Stadingeplan

Underhåll av ventilationsaggregaten.

Grävning p.g.a stor vattenläcka mark Spl 6.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Mark: Slamsugning utav gårdsbrunnar
2020	Grund: Ledningssystem (kraft)
2020	Ventilation: OVK genomfördes
2017	Entréer: Aptus Porttelefonsystem
2015	Tvättstugor: Nytt låssystem
2011	Byggnad: Ventilationsåtgärder
2008	Fasad: Renovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takrenovering Samtliga Hus

Underhålla och uppfräschning av husfasader

Renovering av tvättstugor samt tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 313 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 316.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	82	124	96	154	211
Skuldsättning, kr/kvm	1 828	1 860	1 869	2 087	2 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 831	1 863	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	277	242	242	213	185
Årsavgifter, kr/kvm	796	780	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	833	766	765	763
Nettoomsättning, tkr	16 182	15 786	14 819	14 799	14 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-342	718	-63	1 358	2 095
Soliditet, %	46	46	45	43	42

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 427 986 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 82 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 111 100	0	0	2 111 100
Underhållsfond, kr	16 706 386	0	122 899	16 829 285
S:a bundet eget kapital, kr	18 817 486	0	122 899	18 940 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 168 503	718 077	-122 899	14 763 681
Årets resultat, kr	718 077	-718 077	-341 729	-341 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 886 580	0	-464 628	14 421 952
S:a eget kapital, kr	33 704 066	0	-341 729	33 362 337

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 742 000 kr samt ianspråktagande skett med 619 101 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 886 580
Årets resultat, kr	-341 729
Reservation till underhållsfond, kr	-742 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	619 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 421 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 421 952

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	16 182 017	15 786 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 382	182 205
Summa Rörelseintäkter		16 198 399	15 968 528

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 710 600	-11 663 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 900	-249 823
Personalkostnader	Not 6	-769 307	-756 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 292 797	-1 292 797
Summa Rörelsekostnader		-15 203 604	-13 962 454

Rörelseresultat

994 795
2 006 074

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	181 001	138 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 517 525	-1 426 026
Summa Finansiella poster		-1 336 524	-1 287 997

Resultat efter finansiella poster

-341 729
718 077

Resultat före skatt

-341 729
718 077

Årets resultat

-341 729
718 077

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	44 921 307	46 205 337
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 192	10 960
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 923 499	46 216 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 923 999	46 216 796

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 810	4 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	21 809 279	21 432 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	718 326	630 937
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		22 553 416	22 068 369
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 532 328	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 532 328	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	111 069	591 802
<i>Summa Kassa och bank</i>		111 069	591 802
Summa Omsättningstillgångar		27 196 813	26 660 171
Summa Tillgångar		72 120 811	72 876 967

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 111 100	2 111 100
Fond för yttre underhåll	16 829 285	16 706 386
Summa Bundet eget kapital	18 940 385	18 817 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 763 681	14 168 503
Årets resultat	-341 729	718 077
Summa Fritt eget kapital	14 421 952	14 886 580

Summa Eget kapital	33 362 337	33 704 066
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 028 401	35 641 577
Leverantörsskulder		1 105 390	733 450
Skatteskulder		39 552	51 692
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	481 605	481 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 103 526	2 264 266
Summa Kortfristiga skulder		38 758 474	39 172 901

Summa Skulder	38 758 474	39 172 901
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	72 120 811	72 876 967
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	994 795	2 006 074
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 292 797	1 292 797
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 292 797	1 292 797
Erhållen ränta	181 501	124 029
Erlagd ränta	-1 523 676	-1 324 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	945 417	2 098 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 156	39 059
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	204 901	-291 638
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 744	-252 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 041 162	1 846 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-613 176	-613 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613 176	-613 176
Årets kassaflöde	427 986	1 232 988
Likvida medel vid årets början	26 024 550	24 791 562
Likvida medel vid årets slut	26 452 535	26 024 550

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 311 069 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 223 428	14 925 333
	Hyror lokaler	34 248	34 248
	Hyror garage och parkeringsplatser	828 527	769 294
	Hyror övrigt	76 604	70 385
	Övriga primära intäkter	61 304	42 303
	Summa Bruttoomsättning	16 224 111	15 841 563
	Avgiftsbortfall	0	-10 611
	Hyresbortfall	-42 094	-44 629
	Summa	-42 094	-55 240
	Summa Nettoomsättning	16 182 017	15 786 323

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	16 382	182 205
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	16 382	182 205
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 203 889	-1 266 474
	Snö och halk-bekämpning	-111 477	-143 936
	Reparationer	-1 064 373	-1 276 770
	Planerat underhåll	-619 101	-542 978
	Försäkringsskador	-545 358	-145 634
	El	-667 167	-728 357
	Uppvärmning	-3 659 781	-3 095 797
	Vatten	-981 269	-813 949
	Sophämtning	-856 199	-757 310
	Fastighetsförsäkring	-259 882	-233 532
	Kabel-TV och bredband	-532 665	-521 373
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-397 150	-387 638
	Förvaltningsavtalskostnader	-870 858	-811 226
	Tomträttsavgäld	-922 500	-922 500
	Övriga driftkostnader	-18 930	-15 776
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 710 600	-11 663 247
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-192 576	-68 471
	Administrationskostnader	-69 502	-70 252
	Extern revision	-29 250	-25 625
	Konsultkostnader	0	-2 738
	Medlemsavgifter	-45 307	-44 401
	Föreningsverksamhet	-20 139	-14 087
	Övriga förvaltningskostnader	-74 126	-24 249
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-430 900	-249 823
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 000	-23 070
	Övriga arvoden	-581 125	-566 914
	Sociala avgifter	-167 182	-166 602
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-769 307	-756 586

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	60 630	45 309
	Ränteintäkter placeringar	119 500	79 733
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	871	12 987
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	181 001	138 029
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 515 649	-1 424 476
	Övriga räntekostnader	-1 876	-1 550
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 517 525	-1 426 026
Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 730 622	80 730 622
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 730 622	80 730 622
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 525 285	-33 241 256
	Årets avskrivningar	-1 284 030	-1 284 030
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 809 315	-34 525 285
	<i>Byggnader</i>	44 921 307	46 205 337
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 511 000	1 511 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	388 000	388 000
	<i>Summa</i>	232 899 000	232 899 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 733 000	56 733 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 733 000	56 733 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	369 542	369 542
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	369 542	369 542
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-358 582	-349 815
	Årets avskrivningar	-8 768	-8 768
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-367 350	-358 582
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 192	10 960
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	21 809 138	21 432 748
	Övriga fordringar	141	69
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 809 279	21 432 817
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 500	14 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704 826	616 937
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	718 326	630 937
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	532 328	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 532 328	4 000 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 7	111 069	78 995
	Bankkonto 8	0	512 807
	<i>Summa Kassa och bank</i>	111 069	591 802

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2025-09-30	12 030 000	360 000
Stadshypotek AB	4,25%	2025-03-01	5 597 178	61 508
Stadshypotek AB	4,25%	2025-03-01	7 100 000	80 000
Stadshypotek AB	4,14%	2025-01-30	10 301 223	111 668
			35 028 401	613 176
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			35 028 401	
Kortfristig del			35 028 401	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>				
Depositioner			16 314	16 814
Momsskuld			8 482	3 466
Källskatt			0	3 600
Inre fond			411 332	420 468
Övriga kortfristiga skulder			45 477	37 568
<i>Summa Övriga skulder</i>			481 605	481 916

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			1 258 859	1 321 221
Upplupna räntekostnader			126 104	132 255
Övriga upplupna kostnader			718 563	810 790
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			2 103 526	2 264 266

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB, org.nr. 702002-6675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samir Baza
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BERGKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:23:34



JORGE CASTILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:57:13



LINA MORADDANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:41:20



CARLOS ROJAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:25:42



ELISABETH VORNANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:55:55



SAMIR BAZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 17:00:23



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 13:38:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIR BAZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:54:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 13:38:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.