

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Äppelbo Havsnära

Org.nr. 769639-1049

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens verksamhet går ut på att upplåta bostadslägenheter till bostadsrättsföreningens medlemmar.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Styrso 2:214 på adressen Skäretvägen 55. På fastigheten finns ett bostadshus med 13 bostäder. Marken innehas med äganderätt.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Samfälligheter

Göteborg Styrso s:7, andel 0,001587% Väg
Göteborg Styrso s:42, andel 0,001587% Väg (8 alnar)
Göteborg Styrso s:43, andel 0,001587% Väg (8 alnar)
Göteborg Styrso s:44, andel 0,001587% Väg (8 alnar)
Göteborg Styrso s:45, andel 0,001587% Väg (8 alnar)
Göteborg Styrso s:46, andel 0,001587% Gångväg (0, 9 M bred)
Göteborg Styrso s:47, andel 0,001587% Strandplats
Göteborg Styrso s:48, andel 0,0794% Strandplats
Göteborg Styrso s:49, andel 0,001587% Sandtäkt
Göteborg Styrso s:50, andel 0,001587% Kyrkogård
Göteborg Styrso s:51, andel 0,001587% Skolhusplats m.m.
Göteborg Styrso s:52, andel 5,3908% Dike (1 M brett)
Göteborg Styrso s:53, andel 5,3908% Väg (1 m)
Göteborg Styrso s:137, andel 0,1587% Holme (bästholmen)
Göteborg Styrso s:138, andel 0,1587% Holme (lilla mosskullen)
Göteborg Styrso s:139, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:140, andel 0,1587% Holme
Göteborg Styrso s:141, andel 0,1587% Holme (brändeholmen)
Göteborg Styrso s:142, andel 0,1587% Holme (bringelbärsholmen)
Göteborg Styrso s:143, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:144, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:145, andel 0,1587% Holme (sösholmen)
Göteborg Styrso s:146, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:147, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:148, andel 0,1587% Holme (ängesholmen)
Göteborg Styrso s:149, andel 0,1587% Skär
Göteborg Styrso s:150, andel 0,1587% Skär (kyrkeskär)
Göteborg Styrso s:151, andel 0,1587% Holme (tänneskär)

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan, den håller på att upprättas, beräknas att färdigställas under första halvåret 2025.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades from 2024-01-01 med +5%

Mariedals Fastigheter AB, ansvarar enligt den ekonomiska planen för att köpa de osålda lägenheterna som står kvar senast den siste maj 2023. Denna transaktion har skett den siste maj 2023, och således har Mariedals Fastigheter AB gjort ett köp av sex styck osålda lägenheter, varav två finns kvar ute till försäljning på marknaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 12. 3 överlåtelser har skett. 3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret, 0 avgående medlem. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammanställning:

Jan Fex, ordförande

Marcus Gustafsson, ledamot

Ann Margreth Björkman, ledamot

Claes Estelle, ledamot

Ulla Petzäll, ledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	729	692	58	0
Resultat efter finansiella poster	-532	-501	148	-132
Soliditet (%)	82	81	38	neg
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	913	869	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	86	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 325	11 440	-	-
Sparande (kr/kvm)	-51	-54	-	-
Räntekänslighet (%)	13	13	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	118	136	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Det är första året med krav på flera nyckeltal därför jämförelsetal är inte beräknade.

Bostadsrättsyta uppgår till 798 kvadratmeter och totalyta uppgår till 2517 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar en förlust. Till största delen beror föreningens förlust på avskrivningar av fastigheten. Styrelsen har kontinuerlig uppföljning av ekonomin. Styrelsen ser ingen risk att föreningen inte skall klara av sina ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 384 093	2 600 000	47 174	-532 045
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning fond yttre underhåll			48 589	-48 589
Årets resultat				-531 927
Belopp vid årets utgång	40 384 093	2 600 000	95 763	-1 112 561

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-580 634
Årets resultat	-531 927
	-1 112 561

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhåll och dispositionsfond	48 589
Balanseras i ny räkning	-1 161 150
	-1 112 561

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		729 462	691 516
Övriga rörelseintäkter		7 514	113 986
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		736 976	805 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-257 429	-215 031
Övriga externa kostnader		-141 891	-131 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 965	-446 841
Summa rörelsekostnader		-857 285	-793 029
Rörelseresultat		-120 309	12 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 618	-513 151
Summa finansiella poster		-411 618	-513 135
Resultat efter finansiella poster		-531 927	-500 662
Resultat före skatt		-531 927	-500 662
Årets resultat		-531 927	-500 662

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	50 960 096	51 237 252
Inventarier, verktyg och installationer	3	23 860	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 983 956	51 237 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	104 185
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	104 185
Summa anläggningstillgångar		50 983 956	51 341 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 129	136 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 903	15 170
Summa kortfristiga fordringar		19 032	151 981
Kassa och bank			
Kassa och bank		311 839	722 328
Summa kassa och bank		311 839	722 328
Summa omsättningstillgångar		330 871	874 309
SUMMA TILLGÅNGAR		51 314 827	52 215 746

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 984 093	42 984 093
Fond för yttre underhåll	95 763	47 174
Summa bundet eget kapital	43 079 856	43 031 267

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-580 634	-31 384
Årets resultat	-531 927	-500 662
Summa fritt eget kapital	-1 112 561	-532 046

Summa eget kapital

41 967 295 42 499 221

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	8 944 998	9 037 398
Summa långfristiga skulder	8 944 998	9 037 398

6

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	92 400	92 400
Leverantörsskulder	75 610	21 187
Skatteskulder	0	8 874
Övriga skulder	165 197	308 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 327	247 702
Summa kortfristiga skulder	402 534	679 127

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 314 827 52 215 746

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-120 309	12 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		457 965	446 841
Erhållen ränta mm		0	16
Erlagd ränta		-411 618	-513 151
Betald inkomstskatt		-8 874	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-82 836	-53 821
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		134 682	4 384 926
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 733	-3 751
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		54 423	12 437
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-291 965	-488 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-187 429	3 850 908
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	-174 844	-44 684 093
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	3	-29 825	0
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	10 614 713
Årets lämnade lån till koncernföretag	4	0	0
Årets amorteringar från koncernföretag	4	104 185	19 283 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100 484	-14 785 763
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	25 227 158
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		0	1 600 000
Upptagna långfristiga lån		0	9 037 398
Amortering långfristiga lån		-122 577	-25 200 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-122 577	10 664 179
Förändring av likvida medel		-410 490	-270 676
Likvida medel vid årets början		722 328	993 004
Likvida medel vid årets slut		311 838	722 328

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till balansräkningen**Not 2 Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	51 684 093	7 000 000
Inköp	174 844	44 684 093
Utgående anskaffningsvärden	51 858 937	51 684 093
Ingående avskrivningar	-446 841	0
Årets avskrivningar	-452 000	-446 841
Utgående avskrivningar	-898 841	-446 841
Redovisat värde	50 960 096	51 237 252

Taxeringsvärden

Mark	2 991 000	2 991 000
Byggnader	16 000 000	16 000 000
	18 991 000	18 991 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**2024-12-31****2023-12-31**

Inköp	29 825	0
Utgående anskaffningsvärden	29 825	0
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-5 965	0
Utgående avskrivningar	-5 965	0
Redovisat värde	23 860	0

Not 4 Fordringar hos koncernföretag**2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	104 185	19 387 802
Tillkommande fordringar	0	15 463 111
Årets amorteringar	-104 185	-34 746 728
Utgående anskaffningsvärden	0	104 185
Redovisat värde	0	104 185

Not 5 Långfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

Förfaller senare än 5 år	8 575 398	8 667 798
--------------------------	-----------	-----------

NOTER

Not 6	Långfristiga konvertibla lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	SEB 47710316		
	Tid och villkor		
	Datum för ränteändring 2024-05-28, räntesats 5,04%	4 422 398	4 514 798
	SEB 47710359		
	Datum för ränteändring 2026-05-28, räntesats 4,49%	4 615 000	4 615 000
		9 037 398	9 129 798

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 230 000	9 230 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Mariedals Fastigheter AB ansvarar enligt den ekonomiska planen för att köpa de osålda lägenheterna som står kvar senast den siste maj 2023. Två lägenheter som Mariedals Fastigheter AB har köpt finns kvar ute till försäljning på marknaden efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

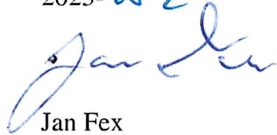
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

NOTER

Göteborg

2025-05-20


Jan Fex


Marcus Gustafsson


Anna Margreth Björkman


Claes Fredrik Estelle


Ulla Karin Petzell

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5. 2025


Stefan Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelbo Havsnära
Org.nr 769639-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelbo Havsnära för räkenskapsåret 240101-241231.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser

baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelbo Havsnära för räkenskapsåret 240101-241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Äppelbo Havsnära enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dess 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..

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

Revisorns ansvar

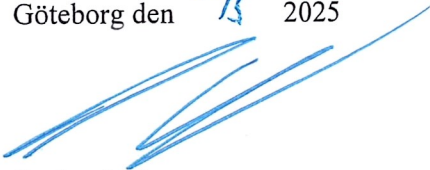
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 bolagets situation. Vi går igenom och prövar 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar

Göteborg den 22/5 2025



Stefan Andersson
Auktoriserad revisor