

Årsredovisning 2024

Brf Äppleodlingen

769620-3863



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppleodlingen

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Bjärred.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87	2010	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Byggnadernas totalyta är 3052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Klingspor	Ordförande
Eskil Svensson	Kassör
Marie Blomqvist	Sekreterare
Carl Jangvik	Avtalsansvarig
Maj-Lis Persson	Fastighetsansvarig

Valberedning

Knut Nilsson, Bengt Martinsson och Rolf Landegren

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Valon Gashi Revisor BoRevision i Sverige AB
Camilla Bakklund Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning Ventilationskanaler
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte expansionskärl
- 2023** ● Oljning avbärarplank
- 2022** ● Byte cirkulationspump värme
Gångbro solpaneler
Målning takfot, undertak, entré och miljöhus
- 2021** ● Byte cirkulationspump VVC
- 2020** ● Smörjning hisslinor
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop
Underhållsspolning
Oljning avbärarplank
Beskrning träd
- 2019** ● Byte golv i hissen, Lobov 2
Byte vägs skyltar
- 2018** ● GrönFri behandling av betong på del av pelare och balkong
Rensning ventilationskanaler, OVK och Energideklaration
- 2017** ● Komplettering snörasskydd
Byte av armaturer entré

Planerade underhåll

- 2025** ● Beskrning av träd
Byte lysrör till LED
Besiktning, Entreprenad solceller garanti utgår efter 5 år
Linjemålning p-platser
- 2026** ● Byte stolpbelysning

2026 ● Översyn och byte av värme- och ventilationssystem L1

2027 ● Besiktning av balkonger
Översyn och byte av värme- och ventilationssystem L2
Målning golv källarplan
Dammbindning golv miljörum
Oljning av avbärarplank

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	SYSAV
Avfallshantering	Suez Recycling
Bank	SBAB
Bank	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bixia
El och värme	Kraftringen AB
Fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Fastighetsskötsel	Lawes AB
Snöröjning	Ugglarps All Service (Lena Augustsson Enskilda Firma)
Stödtjänster till Svenska Kraftnät	Byhmgard AB
Vatten och avlopp	VA Syd
Värmeservice	Kraftringen AB
Hissar, service	Kone AB
Hissar, Besiktning	Dekra AB
Internet TV	Sydantenn AB
Avloppsrensning	Skånska Högtrycksspolarna
Laddstolpar, bil	CTEK
Sopkärlstvätt	Sopkärlstvätt i Malmö
Statuskontroll lägenheter	Bredablick Fastigheter

Övrig verksamhetsinformation

INFORMATION OM FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87 med en tomtareal om 4 080 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2006. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader på adressen Lobovägen 1 & 2 i Bjärred. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

LÄGENHETSFÖRDELNING

6 stycken 2 rum och kök
12 stycken 3 rum och kök
14 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en fastställd finanspolicy. Den omfattar likviditets- och kreditpolicy samt riskhantering. Föreningens ekonomi skall anpassas till framtida planerat underhåll och föreningens driftskostnader skall hållas nere genom löpande översyn av leverantörsavtal.

I början av året togs två energilagrar i drift med syftet att öka föreningens intäkter genom att sälja stödtjänster till elnätet. Tyvärr så har intäkterna blivit långt ifrån de som kalkylerades med vid inköpet av energilagren. Marknaden har förändrats väsentligt.

Föreningen undersöker i dagsläget möjligheten att utöka antalet stödtjänster och samtidigt använda batterierna för elprisarbitrage genom att ladda batteriet när elen är billig för att använda elen när priset är högt.

Vi kommer att få ökade kostnader för planerat underhåll under 2026 och 2027. För att möta dessa har vi under året höjt månadsavgiften med 9 % 2024-01-01 och med 4,5 % 2024-09-01. Avgiften för parkeringsplatsen höjdes också med 20 kr från 2024-01-01. I grunden är dessa höjningar efterdyningar av våra mycket högre räntekostnader. Med mer modesta räntenivåer hade förmodligen inte dessa avgiftshöjningar behövts.

Villkorsändring av två lån gjordes under 2024, där det ena innebar en höjning och den andra en sänkning av räntesatsen. Sammantaget blev det dock så att våra räntekostnader under 2024 blev klart lägre än vad vår budget pekade på, vilket är glädjande. Vi gjorde också en extraamortering på 150 000 kr under året. Fortfarande är det dock så att vår belåning är hög, vårt sparande för lågt och resultatet efter avskrivningar negativt. Styrelsen bedömer att det ekonomiska läget är kärt men kontrollerat. Som alltid med reservation för att stora oförutsedda kostnader plötsligt kan uppstå och förändra bilden.

ÖVERLÅTELSE-, PANTSÄTTNINGSAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023 är 52 500 kr).

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt revisorer till BoRevision i Sverige AB.

Övriga uppgifter

Föreningens underhållsplan har under året fått en ordentlig genomlysning. Sedan underhållsplanen skapades har det varit en väldigt stor puckel år 2026 eftersom man schablonmässigt räknat med att efter 20 år så finns behov av underhåll på många punkter samtidigt. Dessa aktiviteter är nu i stället utspridda under fem år och ger en jämnare fördelning av kostnaderna. Vi har också hela tiden vägt in vid fördelningen att ingen underhållsskuld ska uppstå. Det gäller att försöka hitta tidpunkt för när underhållet verkligen behövs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 731 126	2 446 828	2 204 288	2 209 215
Resultat efter fin. poster	-331 030	-299 504	-268 653	230 838
Soliditet (%)	58	58	58	57
Yttre fond	1 461 776	1 211 776	1 359 152	1 124 715
Taxeringsvärde	56 800 000	56 800 000	56 800 000	45 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	755	693	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	90,8	90,5	97,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 232	9 379	9 478	9 576
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 232	9 379	9 478	9 576
Sparande per kvm totalyta, kr	144	101	234	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	71	100	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	47	49	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	54	52	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	193	172	200	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	3,92	1,61	1,19
Räntekänslighet (%)	10,83	12,43	13,68	13,25
Skuldkvot	10,00	11,31	12,38	12,92

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 84 163 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Observera att intäkter från solenergi ej ingår i nyckeltalet.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Skuldkvot - Föreningens lån ska sättas i relation till summan av alla rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Resultatet efter avskrivningar visade på en förlust. Beloppet för avskrivningar berör dock inte våra banktillgodohavanden utan en avskrivning är en ren bokföringsmässig hantering. Kassaflödet var svagt positivt, vi har mer på banken vid årets slut än vid årets början. I sig glädjande eftersom vår budget snarare pekade på minus. I grunden beror vår förlust på hastigt stegrande räntekostnader de senaste åren.

Vid förlust måste vi vara särskilt uppmärksamma på att vi inte skjuter på nödvändigt underhåll. Vår bedömning är att så inte är fallet. Budgeten för 2025, liksom kassaflödesprognosen för 2026 och 2027, pekar på att vårt likvida överskott kommer att öka, vilket främjar förutsättningarna för att möta kommande underhållsbehov. Vi höjde årsavgifterna med 2 % från 2025-01-01 med detta i åtanke.

Vår skuldkvot fortsätter att sjunka vilket indikerar en bättre balansering mellan intäkter och belåning. Att komma till ett positivt resultat på sista raden kommer dock att ta tid, beloppet för avskrivningar är betydande, men vi bedömer att vägen dit är lång men framkomlig.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	38 221 836	-	-	38 221 836
Fond, yttre underhåll	1 211 776	-	250 000	1 461 776
Balanserat resultat	325 239	-299 504	-250 000	-224 264
Årets resultat	-299 504	299 504	-331 030	-331 030
Eget kapital	39 459 348	0	-331 030	39 128 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-224 264
Årets resultat	-331 030
Totalt	-555 294
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 375
Balanseras i ny räkning	-752 919
	-555 294

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 731 126	2 446 828
Övriga rörelseintäkter	3	85 929	91 220
Summa rörelseintäkter		2 817 055	2 538 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 033 374	-899 877
Övriga externa kostnader	9	-160 336	-156 319
Personalkostnader	10	-77 956	-71 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-718 430	-607 740
Summa rörelsekostnader		-1 990 096	-1 735 320
RÖRELSERESULTAT		826 959	802 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 387	26 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 175 375	-1 128 617
Summa finansiella poster		-1 157 988	-1 102 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-331 030	-299 504
ÅRETS RESULTAT		-331 030	-299 504

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	65 127 777	65 696 853
Maskiner och inventarier	13	1 510 857	331 896
Pågående projekt		0	1 188 134
Summa materiella anläggningstillgångar		66 638 634	67 216 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 638 634	67 216 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	622 085	1 053 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 162	43 704
Summa kortfristiga fordringar		669 247	1 097 416
Kassa och bank			
Kassa och bank		496 809	283 659
Summa kassa och bank		496 809	283 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 166 056	1 381 075
SUMMA TILLGÅNGAR		67 804 690	68 597 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		1 461 776	1 211 776
Summa bundet eget kapital		39 683 612	39 433 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-224 264	325 239
Årets resultat		-331 030	-299 504
Summa fritt eget kapital		-555 294	25 736
SUMMA EGET KAPITAL		39 128 318	39 459 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 096 465	15 179 608
Summa långfristiga skulder		21 096 465	15 179 608
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 078 461	13 446 114
Leverantörsskulder		68 080	108 043
Skatteskulder		0	7 693
Övriga kortfristiga skulder		-245	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	433 611	395 963
Summa kortfristiga skulder		7 579 907	13 959 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 804 690	68 597 959

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	826 959	802 727
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	718 430	607 740
	1 545 389	1 410 467
Erhållen ränta	16 771	26 386
Erlagd ränta	-1 172 342	-1 139 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	389 817	297 229
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	270 584	-139 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 476	50 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 925	208 464
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-140 181	-1 188 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 181	-1 188 134
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-450 796	-300 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 796	-300 796
ÅRETS KASSAFLÖDE	54 948	-1 280 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 040 447	2 320 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 095 396	1 040 447

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppleodlingen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 518 252	2 227 170
Hysesintäkter, p-platser	97 900	88 800
El	82 171	78 454
Övriga intäkter	4 965	3 571
Solenergi	27 838	48 833
Summa	2 731 126	2 446 828

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Elprisstöd	0	84 738
Övriga intäkter	6 742	6 484
Energilager intäkt, ex moms	79 192	0
Summa	85 929	91 220

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	72 238	69 708
Serviceavtal Krafringen	49 686	0
Besiktning och service	63 035	75 120
Trädgårdsarbete	11 256	8 872
Övrigt	5 405	0
Snöskottning	14 194	13 722
Summa	215 813	167 422

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1
Bostäder	0	4 676
Soprum/miljöanläggning	9 206	4 331
Dörrar och lås/porttele	32 546	7 681
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 974
VA	0	8 964
Värme	0	7 925
Ventilation	0	23 644
El	0	10 344
Hissar	4 677	3 725
Summa	46 429	73 265

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	14 875	0
Ventilation	37 500	0
Summa	52 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	235 123	217 361
Uppvärmning	149 765	142 258
Vatten	205 521	164 016
Sophämtning	60 190	53 740
Summa	650 599	577 375

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 954	42 612
Fastighetsskatt	39 204	57 204
Skattereduktion	-18 000	-18 000
Summa	68 158	81 816

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	58 252	58 773
Förbrukningsmaterial	3 047	9 493
Revisionsarvoden	40 625	31 250
Ekonomisk förvaltning	58 412	56 804
Summa	160 336	156 319

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 738	62 373
Sociala avgifter	12 218	9 011
Summa	77 956	71 384

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 175 330	1 128 316
Övriga räntekostnader	45	301
Summa	1 175 375	1 128 617

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 347 267	71 347 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 347 267	71 347 267
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 650 414	-5 081 338
Årets avskrivning	-569 076	-569 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 219 490	-5 650 414
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 127 777	65 696 853
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 341 946</i>	<i>11 341 946</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	56 800 000	56 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 984	407 984
Inköp (energilager)	1 328 315	0
Utgående anskaffningsvärde	1 736 299	407 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-76 088	-37 424
Avskrivningar	-149 354	-38 664
Utgående avskrivning	-225 442	-76 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 510 857	331 896

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	425	5 626
Skattefordringar	10 307	0
Momsfordran	12 766	291 298
Nabo Klientmedelskonto	557 500	599 229
Borgo	41 086	157 560
Summa	622 085	1 053 712

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 910	11 094
Försäkringspremier	16 063	14 834
Förvaltning	18 573	17 776
Inkomsträntor	616	0
Summa	47 162	43 704

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-05-19	4,16 %	5 952 947	6 016 447
SBAB	2028-03-16	3,59 %	5 568 683	5 778 251
SBAB	2027-05-11	3,56 %	7 426 635	7 504 883
SBAB	2025-05-19	4,66 %	6 851 397	6 925 129
SBAB	2026-05-19	4,20 %	2 375 264	2 401 012
Summa			28 174 926	28 625 722
Varav kortfristig del			7 078 461	13 446 114

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 670 946 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 788	1 863
El	34 481	33 019
Uppvärmning	19 191	21 660
Utgiftsräntor	16 660	13 627
Vatten	53 014	39 515
Löner	65 741	62 373
Sociala avgifter	12 218	9 011
Förutbetalda avgifter/hyror	228 518	214 895
Summa	433 611	395 963

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 800 000	46 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bjärred

Carl Jangvik
Avtalsansvarig

Eskil Svensson
Kassör

Jan Klingspor
Ordförande

Maj-Lis Persson
Fastighetsansvarig

Marie Blomqvist
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 17:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.03.2025 10:37

DOCUMENT ID:

r1rGy9r4oyl

ENVELOPE ID:

HJxGk5BNjJx-r1rGy9r4oyl

DOCUMENT NAME:

Brf Appleodlingen, 769620-3863 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Set Erik Jan Klingspor ordf@appleodlingen.se	Signed Authenticated	04.03.2025 12:32 04.03.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.24.229
2. MAJ LIS PERSSON ledamot2@appleodlingen.se	Signed Authenticated	04.03.2025 12:57 04.03.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.227.200
3. ESKIL SVENSSON ekonomi@appleodlingen.se	Signed Authenticated	04.03.2025 19:32 04.03.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.138.124
4. MARIE BLOMQUIST sekreterare@appleodlingen.se	Signed Authenticated	04.03.2025 20:34 04.03.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.238.18
5. Carl Olof Anton Jangvik ledamot1@appleodlingen.se	Signed Authenticated	05.03.2025 16:33 05.03.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.229.17
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	05.03.2025 17:24 05.03.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppleodlingen, org.nr. 769620-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppleodlingen för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppleodlingen för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 17:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2025 10:37

DOCUMENT ID:

ByfMkcHVj1e

ENVELOPE ID:

ryMk9HEjyl-ByfMkcHVj1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Äppleodlingen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	 Signed	05.03.2025 17:23	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	05.03.2025 17:20	Low	IP: 212.247.98.118

* 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