

Årsredovisning för
Brf Äpplet 1-5
769606-6310

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Lidingö. Redovisningsvaluta är i svenska kronor.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinaries stämma 2022-10-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie: Andreas Norola Gernandt (ordförande)
 Mats Chatelain
 Adriana Lejonrike
 Edward Bowler
 Johanna Kirsten

Suppleant Bo Sahlholm
 Annie Antranikian

I tur att avgår vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Norola Gernandt, Mats Chatelain, Johanna Kirsten samt Bo Sahlholm. Övriga ledamöter är valda till 2024

Revisor:

Ordinarie: Angelika Thor, ABC revision
Suppleant: Martin Feldtenborn, ABC revision

Valberedning: Tobias von Weber, Nina Burvall, Lisa Rudéus samt Rolf Bergelin.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv (12) protokollförda sammanträden. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna för frågor som behöver hanteras skyndsamt.

I syfte att sprida information till medlemmar har föreningen en hemsida (www.brfapplet.se), ett föreningsblad som delas ut fyra gånger per år samt en facebook-grupp. Styrelsen arbetar med utgångspunkten att sprida information till medlemmar i olika kanaler för att på så sätt nå så många som möjligt.

Nya medlemmar

Vid början av räkenskapsåret fanns 93 st medlemmar och 94 st medlemmar vid räkenskapsåret slut.

Andrahandsuthyrning har godkänts i samtliga fall.

Förvaltningen

Tillsyn av fastigheterna sköts sedan den 1 december 2019 av LS fastighetssupport. För service och underhåll av hissar svarar Kone. Swegon sköter underhållet av ventilation.

Föreningen har städning i våra hus av RFallservice.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighet som svarar för sommar – och vinterunderhållet av gemensamma markområden runt om fastigheten samt för avtal med ComHem gällande kabel-TV.

Väsentliga händelser

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för styrelsens arbete ligger den långsiktiga underhålls- och investeringsplanen. Underhålls- och investeringsplanen uppdateras kontinuerligt och ni hittar den på föreningens hemsida.

Givet det allmänna ekonomiska läget har styrelsen under innevarande år endast genomfört nödvändiga reoveringar i syfte att minska kostnader har vi sagt upp avtal om hämtning av grovsopor. För att underlätta och förbättra administration har vi under året anslutit oss till Kivra samt kan nu ta emot swish-betalning. Avslutningsvis har föreningen ansökt och beviljats elstöd.

Ekonomi

Styrelsen har under innevarande år med anledning av det generellt högre prisläget följt föreningens kostnadsutveckling extra noga. Givet kostnadsutvecklingen valde styrelsen att bibehålla likviditet i föreningen och sköt de planerade fasadförbättringar till år 2026, eftersom då har vi med största sannolikhet sålt de lägenheter som i dagsläget är uthyrda till Lidingö stad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Till styrelsen och suppleanter har av årsmötet beslutade nivåer av ersättning utbetalats.

Flerårsöversikt

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	3 902	3 899	3 909	4 002
Resultat efter fin. poster (tkr)	34	274	667	253
Soliditet (%)	77,1	77	76	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	2 137 643	5 976 187	273 606	66 021 166
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			484 800	-484 800		
Balanseras i ny räkning				273 606	-273 606	
Årets resultat					34 203	34 203
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	2 622 443	5 764 993	34 203	66 055 369

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	5 764 993
Årets resultat	<u>34 203</u>
Totalt	5 799 196
Avsättning till yttre fond	484 800
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>5 314 396</u>
Summa	5 799 196

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 902 113	3 899 428
Övriga rörelseintäkter		<u>100 773</u>	<u>54 002</u>
Summa rörelseintäkter		4 002 886	3 953 430
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 733 608	-2 885 289
Övriga externa kostnader	4	-113 665	-64 098
Personalkostnader och arvoden	5	-150 429	-152 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-423 500</u>	<u>-423 500</u>
Summa rörelsekostnader		-3 421 202	-3 525 137
Rörelseresultat		581 684	428 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 343	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-550 824</u>	<u>-154 758</u>
Summa finansiella poster		-547 481	-154 687
Resultat efter finansiella poster		34 203	273 606
Resultat före skatt		34 203	273 606
Skatter			
Årets resultat		34 203	273 606

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 475 142	81 817 733
Inventarier, maskiner och installationer	7	213 887	294 796
Summa materiella anläggningstillgångar		81 689 029	82 112 529
Summa anläggningstillgångar		81 689 029	82 112 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	5 468
Övriga fordringar		110 110	144 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 182	131 186
Summa kortfristiga fordringar		248 492	281 418
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		3 714 157	3 390 810
Summa kassa och bank		3 714 157	3 390 810
Summa omsättningstillgångar		3 962 649	3 672 228
SUMMA TILLGÅNGAR		85 651 678	85 784 757

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		2 622 443	2 137 643
Summa bundet eget kapital		60 256 173	59 771 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 764 993	5 976 187
Årets resultat		34 203	273 606
Summa fritt eget kapital		5 799 196	6 249 793
Summa eget kapital		66 055 369	66 021 166
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 999 609	18 872 735
Summa långfristiga skulder		11 999 609	18 872 735
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 838 761	-
Leverantörsskulder		59 816	129 086
Skatteskulder		220 668	211 438
Övriga skulder		17 997	2 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 458	547 761
Summa kortfristiga skulder		7 596 700	890 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 651 678	85 784 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	0,5%
Ombyggnad	10%
Maskiner	10%
Inventarier	10-20%
Installationer	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	3 275 862	3 275 862
Hyror	610 790	610 677
Övriga hyresintäkter	15 461	12 889
	3 902 113	3 899 428

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022/2023	2021/2022
Drift		
Fastighetsskötsel	71 795	35 975
Städning	167 954	170 570
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 456	203 141
Trädgårdsskötsel	3 752	4 230
Reparationer	66 210	103 398
El	384 560	333 835
Uppvärmning	600 023	597 776
Vatten	205 356	206 687
Sophämtning	153 894	151 838
Försäkringspremie	143 748	135 102
Självrisk	24 100	-
Avgäld	387 099	410 304
Fastighetsavgift bostäder	112 819	107 849
Övriga fastighetskostnader	30 056	47 190
Kabel-tv/Bredband/IT	6 534	8 361
Förvaltningsarvode ekonomi	153 956	148 046
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 765	21 065
Panter och överlåtelser	3 020	-
Förvaltningsarvode teknik	62 869	61 901
Juridiska åtgärder	-	19 438
Övriga externa tjänster	17 846	18 752
	2 642 812	2 785 458
Underhåll		
Ventilation	42 653	-
Laddplatser	-	55 875
Övrigt	48 143	43 956
	2 733 608	2 885 289
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 733 608	2 885 289

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Porto / Telefon	23 911	6 607
Konsultarvode	58 300	12 675
Besiktning- och utredningskostnader	4 281	17 510
Revisionarvode	27 173	27 306
Summa	113 665	64 098

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala kostnader	30 429	32 250
	<u>150 429</u>	<u>152 250</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 518 100	68 518 100
-Ombyggnad	1 572 236	1 572 236
-Mark	20 522 050	20 522 050
	<u>90 612 386</u>	<u>90 612 386</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 794 653	-8 452 062
-Årets avskrivning enligt plan	-342 591	-342 591
	<u>-9 137 244</u>	<u>-8 794 653</u>
Redovisat värde vid årets slut	81 475 142	81 817 733
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 800 000	88 800 000
Mark	72 800 000	72 800 000
	<u>161 600 000</u>	<u>161 600 000</u>
Bostäder	161 600 000	161 600 000
	<u>161 600 000</u>	<u>161 600 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 207 561	893 524
-Nyanskaffningar	-	314 037
	<u>1 207 561</u>	<u>1 207 561</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-912 765	-831 856
-Årets avskrivning enligt plan	-80 909	-80 909
	<u>-993 674</u>	<u>-912 765</u>
Redovisat värde vid årets slut	213 887	294 796

Not 8 Kassa och bank

Kassa	252	252
Handelsbanken	106 025	18 004
Handelsbanken	-	88 518
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 607 880	3 284 036
Summa	3 714 157	3 390 810

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-06-30
SBAB	2024-03-11	4,43%	562 175	-2 825	565 000
SBAB	2024-03-11	4,43%	4 326 386	-21 740	4 348 126
SBAB	2025-07-09	2,90%	4 900 000		4 900 000
SBAB	2024-07-09	2,69%	2 199 609		2 199 609
SBAB	2024-03-11	4,43%	1 950 200	-9 800	1 960 000
SBAB	2025-07-09	2,90%	4 900 000		4 900 000
			18 838 370	-34 365	18 872 735
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-6 838 761</u>		<u>-</u>
			11 999 609		18 872 735

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 137 460 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	72 825 000	72 825 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>72 825 000</u>	<u>72 825 000</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Lidingö 2023-

Andreas Norola Gernandt
Ordförande

Mats Chatelain

Johanna Kirsten

Adriana Lejonrike

Edward Bowler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-
ABC Revision

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ADRIANA LEJONRIKE

Styrelseledamot

Serienummer: 19560829xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-09-26 08:31:58 UTC



Mats Peter Chatelain

Styrelseledamot

Serienummer: 19570128xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-09-26 09:34:39 UTC



ANDREAS JOHANNES NOROLA GERNANDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19820830xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-09-26 16:47:54 UTC



JOHANNA KIRSTEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19760513xxxx

IP: 193.188.xxx.xxx

2023-09-27 07:48:28 UTC



Edward Owen Bowler

Styrelseledamot

Serienummer: 19761104xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-09-28 07:10:46 UTC



ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810402xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2023-09-28 07:27:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: 7CFQV-GQKSO-JSXXT-WKALL-WKALL-H8EQ8-ET84P

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>