

Årsredovisning för
Brf Äpplet 1-5
769606-6310

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-10-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie: Johanna Kirsten (ordförande)
Adriana Lejonrike
Patrik Greiborn
Lisa Rudéus
Edward Bowler - avgått under året

Suppleant Annie Antranikian
Lena Löqvist

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adriana Lejonrike och Annie Antranikian. Övriga ledamöter är valda till 2025.

Revisor

Ordinarie: Angelika Thor, ABC Revision

Suppleant: Jenny Gentele, ABC Revision

Valberedning: Rolf Bergelin, Tobias von Weber, Nina Burvall samt Lina Norola Gernandt.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tretton (13) 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), en facebook-grupp samt ett föreningsblad som upprättas fyra gånger per år. Under året har styrelsen beslutat att anslå föreningsbladet på anslagstavlorna i portarna istället för att dela ut dem i samtliga brevinkast. 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 94 medlemmar och 95 medlemmar vid räkenskapsåret slut. 7 har tillkommit och 6 har avgått. Andrahandsuthyrning har godkänts i samtliga fall.

Förvaltningen

Tillsyn av fastigheterna sköts sedan den 1 december 2019 av LS Fastighetssupport. Den 1 januari 2024 övertog Schindler Hiss ansvaret för service och underhåll av hissar från tidigare leverantören 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, som uppdateras kontinuerligt.

Givet det allmänna ekonomiska läget har styrelsen under innevarande år endast genomfört nödvändiga renoweringar och reparationer. I syfte att minska kostnader har styrelsen sagt upp avtal som man bedömt kostat för mycket i relation till vad som erhållits/nyttjats, exempelvis tidningshämtning, Swish-tjänster, abonnemang på uppkopplade brandvarnare i gemensamma utrymmen och tillhandahållande av entrémattor. De två sistnämnda tjänsterna från externa leverantörer har i stället ersatts med motsvarande produkter som ägs av föreningen själva.

Ekonomi

Styrelsen har under innevarande år med anledning av det generellt högre prisläget följt föreningens kostnadsutveckling extra noga. Av föreningens lån på 18,7 mkr är 6,7 mkr obundna, och för dessa har räntekostnaderna ökat jämfört med tidigare år. Andra högre kostnadsposter kan hänföras till den snörika vintern, med höga snöröjningskostnader via samfälligheten som följd, samt reparationer av bl.a. takläcka på Äppelstigen 2 och vattenskada på Västra Allén 16. Årets resultat är ett underskott och även för nästkommande räkenskapsår budgeterar styrelsen för ett underskott. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att införa en avgiftshöjning på 5 % från och med den 1 januari 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Flerårsöversikt

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning (tkr)	3 904	3 902	3 899	3 908,818
Resultat efter fin. poster (tkr)	-269	34	274	667
Soliditet (%)	76,9	77,1	77	76
Årsavgifter kr/kvm	592	592		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 145	3162		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 384	3402		
Räntekänslighet %	6%	6%		
Energikostnad kr/kvm	199	200		
Sparande per kvm	28	92		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%	84%		

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	2 622 443	5 764 993	34 203	66 055 369
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			484 800	-484 800		
Balanseras i ny räkning				34 203	-34 203	
Årets resultat					-268 787	-268 787
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	3 107 243	5 314 396	-268 787	65 786 582

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	5 314 396
Årets resultat	<u>-268 787</u>
Totalt	5 045 609
Avsättning till yttre fond	484 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>4 560 809</u>
Summa	5 045 609

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 904 317	3 902 113
Övriga rörelseintäkter		<u>7 662</u>	<u>100 773</u>
Summa rörelseintäkter		3 911 979	4 002 886
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 917 624	-2 733 608
Övriga externa kostnader	4	-52 764	-113 665
Personalkostnader och arvoden	5	-152 553	-150 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-432 790</u>	<u>-423 500</u>
Summa rörelsekostnader		-3 555 731	-3 421 202
Rörelseresultat		356 248	581 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 153	3 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-674 188</u>	<u>-550 824</u>
Summa finansiella poster		-625 035	-547 481
Resultat efter finansiella poster		-268 787	34 203
Resultat före skatt		-268 787	34 203
Skatter			
Årets resultat		-268 787	34 203

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 132 551	81 475 142
Inventarier, maskiner och installationer	7	179 433	213 887
Summa materiella anläggningstillgångar		81 311 984	81 689 029
Summa anläggningstillgångar		81 311 984	81 689 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 090	200
Övriga fordringar		6 802	110 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 779	138 182
Summa kortfristiga fordringar		168 671	248 492
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 050 087	3 714 157
Summa kassa och bank		4 050 087	3 714 157
Summa omsättningstillgångar		4 218 758	3 962 649
SUMMA TILLGÅNGAR		85 530 742	85 651 678

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</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		3 107 243	2 622 443
Summa bundet eget kapital		<u>60 740 973</u>	<u>60 256 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 314 396	5 764 993
Årets resultat		<u>-268 787</u>	<u>34 203</u>
Summa fritt eget kapital		<u>5 045 609</u>	<u>5 799 196</u>
Summa eget kapital		<u>65 786 582</u>	<u>66 055 369</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>11 999 609</u>	<u>11 999 609</u>
Summa långfristiga skulder		<u>11 999 609</u>	<u>11 999 609</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 735 666	6 838 761
Leverantörsskulder		94 536	59 816
Skatteskulder		229 186	220 668
Övriga skulder		194 868	17 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>490 295</u>	<u>459 458</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>7 744 551</u>	<u>7 596 700</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 530 742</u>	<u>85 651 678</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 248	581 684
Avskrivningar	432 790	423 500
Erlagd ränta och ränteintäkter	-625 035	-547 481
	<u>164 003</u>	<u>457 703</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 003	457 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-45 890	5 268
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	125 711	27 658
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	34 720	-69 270
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	216 225	-63 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 769	357 912
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-55 745	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 745	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-103 095	-34 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 095	-34 565
Årets kassaflöde	335 929	323 347
Likvida medel vid årets början	3 714 157	3 390 810
Likvida medel vid årets slut	4 050 086	3 714 157

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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

	<i>2023/2024</i>	<i>2022/2023</i>
Årsavgifter	3 275 913	3 275 862
Hyror	620 298	610 790
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 866	-
Övriga hyresintäkter	5 240	15 461
	3 904 317	3 902 113

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	<i>2023/2024</i>	<i>2022/2023</i>
Drift		
Fastighetsskötsel	74 549	71 795
Städning	159 120	167 954
Tillsyn, besiktning, kontroller	83 432	45 456
Trädgårdsskötsel	7 245	3 752
Reparationer	163 733	66 210
El	308 244	384 560
Uppvärmning	678 664	600 023
Vatten	196 661	205 356
Sophämtning	157 596	153 894
Försäkringspremie	148 707	143 748
Självrisk	-	24 100
Samfällighet	546 159	387 099
Fastighetsavgift bostäder	115 730	112 819
Övriga fastighetskostnader	7 959	30 056
Kabel-tv/Bredband/IT	7 128	6 534

Förvaltningsarvode ekonomi	161 822	153 956
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 765
Panter och överlåtelser	11 935	3 020
Fastighetsförvaltning	68 524	62 869
Övriga externa tjänster	20 416	17 846
	<u>2 917 624</u>	<u>2 642 812</u>
Underhåll		
Ventilation	-	42 653
Övrigt	-	48 143
	<u>2 917 624</u>	<u>2 733 608</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 917 624	2 733 608

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Porto / Telefon	11 466	23 911
Lokalhyra	500	-
Konsultarvode	12 675	58 300
Besiktning- och utredningskostnader	-	4 281
Revisionarvode	28 123	27 173
Summa	52 764	113 665

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala kostnader	32 553	30 429
	<u>152 553</u>	<u>150 429</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 137 244	-8 794 653
-Årets avskrivning enligt plan	-342 591	-342 591
	<u>-9 479 835</u>	<u>-9 137 244</u>
Redovisat värde vid årets slut	81 132 551	81 475 142
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

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 207 561	1 207 561
-Nyanskaffningar	55 745	
	<u>1 263 306</u>	<u>1 207 561</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-993 674	-912 765
-Årets avskrivning enligt plan	-90 199	-80 909
	<u>-1 083 873</u>	<u>-993 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	179 433	213 887

Not 8 Kassa och bank

Kassa	252	252
Handelsbanken	106 622	106 025
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>3 943 213</u>	<u>3 607 880</u>
Summa	4 050 087	3 714 157

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-06-30
SBAB	2025-03-11	5,27%	553 700	-8 475	562 175
SBAB	2025-03-11	5,27%	4 261 166	-65 220	4 326 386
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	2025-03-11	5,27%	1 920 800	-29 400	1 950 200
SBAB	2025-07-09	2,90%	4 900 000		4 900 000
			18 735 275	-103 095	18 838 370
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-6 735 666</u>		<u>-6 838 761</u>
			11 999 609		11 999 609

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, dessa har klassificerats som kortfristiga. Övriga lån redovisas som långfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
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 2024-

Johanna Kirsten
Ordförande

Adriana Lejonrike

Patrik Greiborn

Lisa Rudérus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-
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: 8ae58c5afc66ee[...]c6aa29014a466

IP: 2.66.xxx.xxx

2024-09-23 08:41:08 UTC



LISA RUDÉRUS

Styrelseledamot

Serienummer: 821aac78af7682[...]e08fad292e147

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-09-23 11:01:35 UTC



JOHANNA KIRSTEN

Styrelseledamot

Serienummer: 5abf6351177586[...]563c1d3c52f24

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-09-23 11:51:35 UTC



PATRIK GREIBORN

Styrelseledamot

Serienummer: 9e3a507bd327c3[...]1e28531045997

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-09-23 16:00:13 UTC



ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-09-24 09:23:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: CVBK7-XOUKV-ETCV4-OEEVX-A2HG8-GFEAB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>