



# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Apeln 1



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Apeln 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

##### Styrelsen

Fredrik Cederqvist	Ordförande
Marie Glimarv	Ledamot
Amanda Nelzén	Ledamot
Bo Mikael Anders Sandberg	Ledamot
Lars Felix Zidaric	Ledamot

Anna Holmen	Suppleant
Elin Stenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Joakim Nyman	Ordinarie Extern	Lr-revision
--------------	------------------	-------------

##### Valberedning

Marcus Söderberg

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

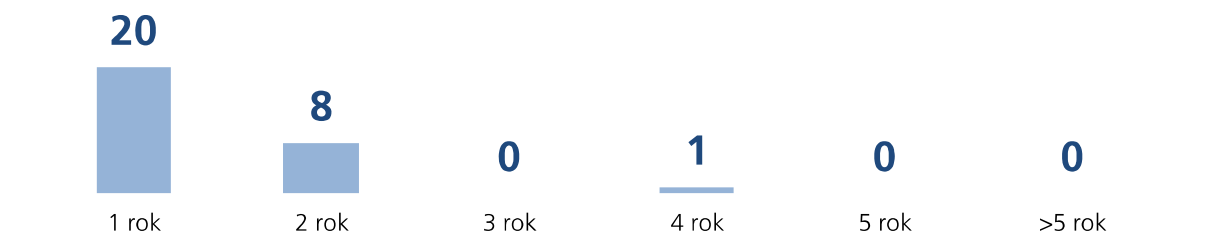
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 663 m<sup>2</sup>, varav 1 536 m<sup>2</sup> utgör boyta och 127 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nyvå	127 m <sup>2</sup>	Dec 2019

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Cykelförråd	Gemensam cykelförråd
Torkrum	Gemensam torkrum
Mangelrum	Gemensam mangelrum

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.  
Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av lås och kodbox till entrén	2022	
Byte av andra tvättmaskin	2021	
Byte av torktumlare och torkskåp	2021	
Sotning av skorstenar	2020	
Spolning av stammar	2019	Görs vart 5-7 år
Radonmätning	2019 - 2020	
Byte av armaturer i källare	2018	
OVK och kontroll av röklucka	2018	Ska utföras vart 6 år
Byte av dörrar till lägenheterna	2017	installation av säkerhetsdörrar
Installation av fiber	2017	Installation av fiber hösten 2017
renovering av cykelförråd	2017	
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten	2017	
Byte av armaturer i allmänna utrummen	2016	
Nya elspisar i hyresrätter	2016	
Byte av ena tvättmaskinen	2016	
Sotning av skorstenar	2016	
Undercentralsrummet har målats om	2016	
installation av nödtelefon i hissen	2016	
Byte av undercentral	2015	
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter	2015	
Ny röklucka	2015	
Byte av takplåt	2014	
Byte av fönster och balkongdörrar	2011	
Renovering av torkrum	2008	
Postboxar	2008	
Entrédörr byte	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Tilläggsisolering fasad	2007	
Hissrenovering	2007	Befintlig hiss renoverades
Trapphus total renovering	2007 - 2008	
Totalrenovering tvättstuga	2004	Kakel, klinker och ommålning
Ny stenmur längs uppfart	2004	
Ny säkerhetsdörr till undercentralen	2004	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte i källaren	2022	Relining
Byte av trapphusbelysning	2023	Rörelsedetektor
Målning av små källarfönster	2023	
Bättringsarbeten på fasad	2023-2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

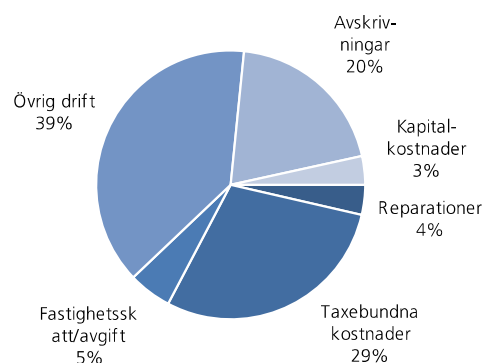
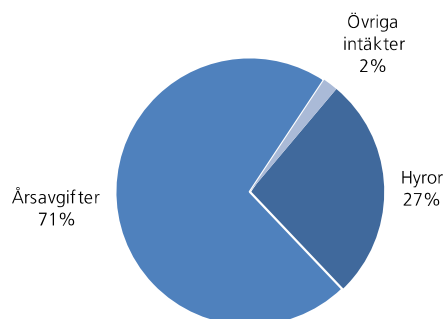
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Tele 2
Tvättstuga	Söderkyl
Städning	Adena städ
Teknisk förvaltning	Förvaltarna fastighetskonsult i Sverige AB

## Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 033 347</b>	<b>3 525 728</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 306 371	1 333 352
Finansiella intäkter	4 905	615
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 509
Ökning av kortfristiga skulder	111 541	0
	<b>1 422 816</b>	<b>1 359 476</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	957 523	1 544 836
Finansiella kostnader	43 376	44 461
Ökning av kortfristiga fordringar	11 055	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 560
	<b>1 211 955</b>	<b>1 851 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 244 209</b>	<b>3 033 347</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>210 862</b>	<b>-492 380</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	646	646	643
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 479	1 449	1 446	1 420
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 663	3 801	3 940	4 009
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	25	24	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	125	115	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	17	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	27	30	28
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-512	-229	-348
Nettoomsättning (tkr)	1 296	1 281	1 281	1 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 536 m<sup>2</sup> bostäder och 127 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 801 758	0	0	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	0	0	11 548 188
Fond för yttre underhåll	193 000	193 000	-359 438	359 438
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 542 946</b>	<b>193 000</b>	<b>-359 438</b>	<b>19 709 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 421 598	-193 000	-152 648	-8 075 951
Årets resultat	61 584	61 584	512 085	-512 085
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-8 360 015</b>	<b>-131 416</b>	<b>359 437</b>	<b>-8 588 036</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 182 932</b>	<b>61 584</b>	<b>-1</b>	<b>11 121 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 228 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-193 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 360 014</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b><u>-8 360 014</u></b>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 296 366	1 281 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 005	52 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 306 371</b>	<b>1 333 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-717 614	-1 288 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 882	-213 425
Personalkostnader	Not 6	-63 027	-42 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 792	-256 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 206 316</b>	<b>-1 801 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>100 055</b>	<b>-468 240</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 905	615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 376	-44 461
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 471</b>	<b>-43 846</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>61 584</b>	<b>-512 085</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 584</b>	<b>-512 085</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	13 633 067	13 881 135
Inventarier	Not 9	0	724
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 633 067</b>	<b>13 881 859</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 635 867</b>	<b>13 884 659</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 809	12
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 321 291	3 111 171
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 333 100</b>	<b>3 111 183</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		13 038	13 038
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 038</b>	<b>13 038</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 346 138</b>	<b>3 124 221</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 982 005</b>	<b>17 008 880</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	193 000	359 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 542 946</b>	<b>19 709 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 421 598	-8 075 951
Årets resultat		61 584	-512 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 360 015</b>	<b>-8 588 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 182 932</b>	<b>11 121 348</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 289 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 289 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 289 000	200 000
Leverantörsskulder		40 349	32 123
Skatteskulder		124 732	120 272
Övriga skulder		120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	224 992	126 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 799 073</b>	<b>598 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 982 005</b>	<b>17 008 880</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Bredband	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	932 962	932 962
Hyror bostäder	65 678	65 678
Hyror lokaler	258 163	251 605
Hyror parkering	26 000	30 000
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Öresutjämning	-15	-25
	<b>1 296 366</b>	<b>1 281 240</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	2 864
	Fakturerade kostnader moms	9 292	0
	Övriga intäkter	714	49 248
		<b>10 005</b>	<b>52 112</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 500	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	27 626
	Snöröjning/sandning	0	18 750
	Städning entreprenad	30 510	29 880
	Mattvätt/Hyrmattor	24 978	22 832
	Sotning	15 563	32 625
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	4 425	0
	Serviceavtal	15 715	10 773
	Förbrukningsmateriel	1 102	0
	Teleport/hissanläggning	10 405	1 097
	Brandskydd	3 459	0
		<b>125 677</b>	<b>175 499</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	10 074
	Tvättstuga	4 050	109 849
	Vind	0	1 668
	Entré/trapphus	6 538	0
	Lås	18 394	608
	VVS	4 221	71 346
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 156
	Balkonger/altaner	0	30 000
	Skador/klotter/skadegörelse	11 185	0
		<b>44 388</b>	<b>234 701</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	10 353
	Ventilation	0	71 591
	Balkonger/altaner	0	304 613
		<b>0</b>	<b>386 557</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 621	42 160
	Värme	217 857	207 619
	Vatten	39 460	28 057
	Sophämtning/renhållning	37 067	37 067
	Grovsopor	5 551	0
		<b>364 556</b>	<b>314 903</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 527	55 728
	Kabel-TV	17 501	16 703
	Bredband	42 804	43 848
		<b>118 832</b>	<b>116 279</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 161</b>	<b>60 571</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>717 614</b>	<b>1 288 510</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	1 554	1 541
	Juridiska åtgärder	15 500	55 894
	Inkassering avgift/hyra	1 629	4 110
	Revisionsarvode extern revisor	0	16 875
	Föreningskostnader	7 588	1 013
	Styrelseomkostnader	0	1 432
	Fritids- och trivselkostnader	5 729	0
	Förvaltningsarvode	89 109	87 180
	Administration	25 772	654
	Konsultarvode	30 001	44 726
		<b>176 882</b>	<b>213 425</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 600	32 644
	Sociala kostnader	15 427	10 257
		<b>63 027</b>	<b>42 901</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	143 275	143 275
	Förbättringar	83 861	83 861
	Markanläggning	20 932	20 932
	Inventarier	724	8 688
		<b>248 792</b>	<b>256 756</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 241 836	20 241 836
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 241 836</b>	<b>20 241 836</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 360 701	-6 112 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 068	-248 068
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 608 769</b>	<b>-6 360 701</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 633 067</b>	<b>13 881 135</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 700 000	2 700 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 879 000	16 879 000
	Taxeringsvärde mark	21 947 000	21 947 000
		<b>38 826 000</b>	<b>38 826 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	1 826 000	1 826 000
		<b>38 826 000</b>	<b>38 826 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 438	43 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 438</b>	<b>43 438</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 714	-34 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-724	-8 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-43 438</b>	<b>-42 714</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>724</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>



<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	90 120	89 158
	Klientmedel hos SBC	2 176 443	1 969 806
	Fordringar kreditfakturor	0	1 704
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		<b>3 321 291</b>	<b>3 111 171</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	359 438	311 470
	Reservering enligt stadgar	193 000	116 478
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 438	-68 510
	<b>Vid årets slut</b>	<b>193 000</b>	<b>359 438</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	0,800 %	2 723 375	2 823 375
	Nordea	0,800 %	2 565 625	2 665 625
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 289 000</b>	<b>5 489 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 289 000	-200 000
			<b>0</b>	<b>5 289 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 772 000	9 772 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	80 244	32 644
	Sociala avgifter	25 684	10 257
	Ränta	8 699	8 904
	Avgifter och hyror	108 915	74 333
	Adminstartion	1 450	0
		<b>224 992</b>	<b>126 138</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Relining av källaren planeras att utföras 2023-2024

---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Fredrik Cederqvist  
Ordförande

Marie Glimarv  
Ledamot

Amanda Nelzén  
Ledamot

Bo Mikael Anders Sandberg  
Ledamot

Lars Felix Zidaric  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Nyman  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Apeln 1  
Org.nr. 769603-5950

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 1 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apeln 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Stockholm den 10 maj 2023

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)