



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1944

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 529 kvm och 1 lokal om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 1663 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathilda Gyllhamn	Ordförande
Per Albert Simon Sandklef	Styrelseledamot
Adam Kalisz	Styrelseledamot
Anna Holmén	Styrelseledamot
Elin Stenberg	Styrelseledamot
Mikael Sandberg	Styrelseledamot

Valberedning

Marcus Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Nyman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stambyte källaren
Byte av trapphusbelysning
- 2022** ● Byte av lås och kodbox till entrén
- 2021** ● Byte av andra tvättmaskin
Byte av torktumlare och torkskåp
- 2020** ● Sotning av skorstenar
- 2019-2020** ● Radonmätning
- 2019** ● Spolning av stammar - Görs vart 5-7 år
- 2018** ● OVK och kontroll av röklucka - Ska utföras vart 6 år
Byte av armaturer i källare
- 2017** ● Installation av fiber - Installation av fiber hösten 2017
Byte av dörrar till lägenheterna - installation av säkerhetsdörrar
renovering av cykelförråd
Sopskåp har uppförts utanför fastigheten
- 2016** ● Sotning av skorstenar
Undercentralrummet har målats om
installation av nödtelefon i hissen
Byte av armaturer i allmänna utrummen
Nya elspisar i hyresrätter
Byte av ena tvättmaskinen
- 2015** ● Ny röklucka
Kompletterande stambyte av 2 lägenheter
Byte av undercentral
- 2014** ● Byte av takplåt
- 2011** ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2008** ● Renovering av balkonger
Renovering av torkrum

- 2008** ● Entrédörr byte
- 2007-2008** ● Trapphus total renovering
- 2007** ● Omputsning av fasad
Tilläggsisolering fasad
Hissrenovering - Befintlig hiss renoverades
- 2004** ● Ny säkerhetsdörr till undercentralen
Ny stenmur längs uppfart
Totalrenovering tvättstuga - Kakel, klinker och ommålning
- 2002** ● Elstambyte
- 2000** ● Rörstambyte

Avtal med leverantörer

internetleverantör	Stockholm stadsnät
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV	Tele 2
Städning	Adena Städ
Teknisk förvaltning	Förvaltarnas fastighetskonsult i Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändrade lånevillkor med ökade räntor från 0,8% till en rörlig ränta som just nu ligger på 4,4%
Stambyte i källaren har genomförts

Förändringar i avtal

Nytt städbolag (Hemfrid) från och med 2024-04-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 345 055	1 295 136	1 281 240	1 280 593
Resultat efter fin. poster	-1 259 670	61 584	-512 085	-229 372
Soliditet (%)	63	66	65	65
Yttre fond	336 433	193 000	359 438	311 470
Taxeringsvärde	47 811 000	38 826 000	38 826 000	38 826 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	618	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 528	3 663	3 801	3 940
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 120	3 180	3 301	3 421
Sparande per kvm totalyta, kr	46	187	79	58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	39	25	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	131	125	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	17	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	194	167	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	0,80	-	-
Räntekänslighet (%)	5,71	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Vi har gjort ett stambyte i källarvåningen som kostade mer än planerat och finansierades från sparad kapital. Detta var inte budgeterat för 2023 men föreningen hade sparad kapital för detta ändamål.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 801 758	-	-	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	-	-	11 548 188
Fond, yttre underhåll	193 000	-	143 433	336 433
Balanserat resultat	-8 421 598	61 584	-143 433	-8 503 448
Årets resultat	61 584	-61 584	-1 259 670	-1 259 670
Eget kapital	11 182 932	0	-1 259 670	9 923 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 360 014
Årets resultat	-1 259 670
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 433
Totalt	-9 763 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	336 433
Balanseras i ny räkning	-9 426 684

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 345 055	1 296 366
Övriga rörelseintäkter	3	5 154	10 005
Summa rörelseintäkter		1 350 209	1 306 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 010 509	-717 614
Övriga externa kostnader	9	-244 793	-176 882
Personalkostnader	10	471	-63 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 688	-248 792
Summa rörelsekostnader		-2 452 519	-1 206 316
RÖRELSERESULTAT		-1 102 310	100 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 706	4 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-177 066	-43 376
Summa finansiella poster		-157 360	-38 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 259 670	61 584
ÅRETS RESULTAT		-1 259 670	61 584

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	17, 19		
Byggnad och mark	12	13 435 379	13 633 067
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 435 379	13 633 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 438 179	13 635 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 167	11 809
Övriga fordringar	15	94 992	2 266 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	-2 460	0
Summa kortfristiga fordringar		155 699	2 278 372
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 289	13 038
SBC klientmedel i SHB		2 087 101	1 054 728
Summa kassa och bank		2 100 390	1 067 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 256 089	3 346 138
SUMMA TILLGÅNGAR		15 694 268	16 982 005

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll		336 433	193 000
Summa bundet eget kapital		19 686 379	19 542 946
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 503 448	-8 421 598
Årets resultat		-1 259 670	61 584
Summa fritt eget kapital		-9 763 117	-8 360 015
SUMMA EGET KAPITAL		9 923 262	11 182 932
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 189 000	5 289 000
Leverantörsskulder		56 599	40 349
Skatteskulder		131 941	124 732
Övriga kortfristiga skulder		120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	273 466	224 992
Summa kortfristiga skulder		5 771 006	5 799 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 694 268	16 982 005

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 102 310	100 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	197 688	248 792
	-904 622	348 847
Erhållen ränta	19 706	4 905
Erlagd ränta	-138 407	-43 581
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 023 323	310 171
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 770	-11 055
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 274	111 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 043 819	410 862
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 143 819	210 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 244 209	3 033 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 100 390	3 244 209

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	932 940	932 962
Hysesintäkter bostäder	65 676	65 678
Hysesintäkter lokaler	265 944	258 163
Hysesintäkter p-plats	30 960	26 000
Deb. fastighetsskatt	18 264	0
Intäkter kabel-TV	1 020	1 020
Dröjsmålsränta	116	0
Pantsättningsavgift	5 691	12 558
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	19 191	0
Öres- och kronutjämning	1	-15
Summa	1 345 055	1 296 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	9 292
Övriga intäkter	5 154	714
Summa	5 154	10 005

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	39 719	17 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 125	0
Städning enligt avtal	31 808	30 510
Sotning	18 898	15 563
Hissbesiktning	2 169	2 021
Brandskydd	3 093	3 459
Gårdkostnader	836	0
Gemensamma utrymmen	9 412	14 830
Serviceavtal	296	15 715
Mattvätt/Hyrmattor	4 817	24 978
Förbrukningsmaterial	838	1 102
Summa	114 012	125 677

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	1 725	0
Tvättstuga	5 715	4 050
Trapphus/port/entr	0	6 538
Dörrar och lås/porttele	4 221	18 394
VVS	95 334	4 221
Värmeanläggning/undercentral	5 750	0
Elinstallationer	34 428	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 659	0
Hissar	10 004	0
Fasader	10 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 021	11 185
Summa	185 357	44 388

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	533 438	0
Stambyte	18 750	0
VVS	581 250	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 699	0
Summa	1 138 137	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	51 178	64 621
Uppvärmning	246 254	217 857
Vatten	41 080	39 460
Sophämtning/renhållning	38 924	37 067
Grovsopor	6 630	5 551
Summa	384 066	364 556

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 985	58 527
Kabel-TV	14 369	17 501
Bredband	42 804	42 804
Fastighetsskatt	67 780	64 161
Summa	188 938	182 993

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	0	1 554
Juridiska åtgärder	0	15 500
Inkassokostnader	0	1 629
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9	0
Fritids och trivselkostnader	3 686	5 729
Föreningskostnader	7 870	7 588
Förvaltningsarvode enl avtal	91 670	89 109
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	19 485	25 772
Konsultkostnader	112 028	30 001
Summa	244 793	176 882

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	47 600
Arbetsgivaravgifter	-471	15 427
Summa	-471	63 027

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	177 064	43 107
Övriga räntekostnader	2	269
Summa	177 066	43 376

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 823 202	19 823 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 823 202	19 823 202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 190 135	-5 962 999
Årets avskrivning	-197 688	-227 137
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 387 823	-6 190 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 435 379	13 633 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 173 000	16 879 000
Taxeringsvärde mark	27 638 000	21 947 000
Summa	47 811 000	38 826 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 438	43 438
Utgående anskaffningsvärde	43 438	43 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 438	-42 714
Avskrivningar	0	-724
Utgående avskrivning	-43 438	-43 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	94 992	90 120
Klientmedel	0	2 176 443
Summa	94 992	2 266 563

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-2 460	0
Summa	-2 460	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-04-19	4,44 %	2 490 625	2 565 625
Nordea	2024-04-19	4,44 %	2 698 375	2 723 375
Summa			5 189 000	5 289 000
Varav kortfristig del			5 189 000	5 289 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 189 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	1 450
Uppl kostn räntor	47 358	8 699
Uppl kostnad arvoden	80 244	80 244
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 213	25 684
Förutbet hyror/avgifter	120 651	108 915
Summa	273 466	224 992

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 772 000	9 772 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ökade avgifter för bostadsrättsinnehavare med 12,5% från och med 2024-01-01 Ökade parkeringsavgifter med 50% från 2024-01-01

Underskrifter

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

Solna

Adam Kalisz
Styrelseledamot

Anna Holmén
Styrelseledamot

Elin Stenberg
Styrelseledamot

Mathilda Gyllhamn
Ordförande

Mikael Sandberg
Styrelseledamot

Per Albert Simon Sandklef
Styrelseledamot

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

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 2023.

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 2023 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 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 upphöra med 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apeln 1 för år 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor