



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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma

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 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar avseende vägar, vatten och bredband.

Styrelsen

Evald Ottosson	Ordförande	
Alicia Bergli	Sekreterare	
Eva Johansson	Kassör	
Ingemar Andreasson	Ledamot	
Rickard Mathiasen	Ledamot	
Hans Järvinen	Suppleant	
Astid Schuster	Suppleant	Avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	PwC
----------------	------------------	-----

Valberedning

Stig Karlsson
Ann Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsovården 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

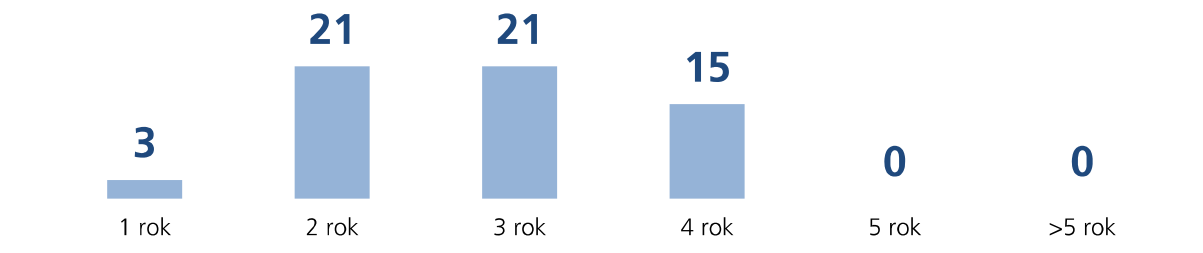
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 505 m², varav 4 505 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus
Cykelförråd
Barnvagnsförråd

Kommentar

Externt rum för återvinning
4 stycken externa förråd
I varje fastighet finns lokal för
barnvagnar och rullstolar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning cykelförråd	2022	
Byte av gasfjädrar och smältbleck - rökluckor	2022	
Byte av ljuskällor i gemensamma ytor till LED	2022	
Byte av dörr till miljörum	2021	
Slipning och lackning, entrépartier i trä	2021	
Polering av trapphus	2021	
Underhållsmålning komplementbyggnaderna	2021	Utfördes senare än planerat (2020) mot bakgrund av främst Covid 19- pandemin och av byggnadernas i övrigt goda skick. Mot bakgrund av det nyss nämnda är det styrelsens uppfattning att denna åtgärd ska senareläggas i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder.
Omläggning dränering vid kompletteringsbyggnader	2021	
Uppdatering UH-Plan	2020	Ny UH-plan beställdes under 2020 och har införts under 2021, vilken avser närmaste 50 åren.
Högtryckspolning spillvattenledning	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.
Entrépartier underhållsmålning	2019	Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret.
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan	2017	Utfördes även under andra halvåret 2019.
OVK-besiktning lägenheter	2017	
Entréedörrar slipade och oljade	2017	
Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset	2017	
Målning av hissfronterna på entréplanen	2017 - 2018	
Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna	2017 - 2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering av trapphus	2023	Görs vartannat år
OVK-besiktning	2023	
Målning träpanel vid entréer och skärmtak	2024	Görs vartannat år
Målning träpanel komplementbyggnader	2024	
Spolning avloppstammar	2024	
Beskärning träd	2025	
Energideklaration	2025	
Polering av trapphus	2025	
Byte styrventiler värme undercentral	2026	
Byte cirkulationspump VVC	2026	
Byte cirkulationspump värme	2026	
Slipning och lackning entrépartier i ek	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Städning	Prostäd AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ)
Avfallshantering	Ragn-Sells AB
Hisskötsel	Kone AB
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Vinterväghållning	Rubb & Stubb AB
Sopkassuner (serviceavtal)	Lövågen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB
Entrémattor (serviceavtal)	CWS-boco Sweden AB
TV-utbud	SAPPA

Hållbarhetsinformation

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Under året förföll två av våra tre lån. Vid omförhandling var det mest förmånligt att övergå till tremånaders rörlig ränta för dessa två. Styrelsen följer noga ränteutvecklingen för att välja det mest fördelaktiga alternativet för våra lån.

Genom tidigare arbete blev det möjligt att börja amortera på våra lån. Under året amorterades ett av lånen med 400,000 SEK.

Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

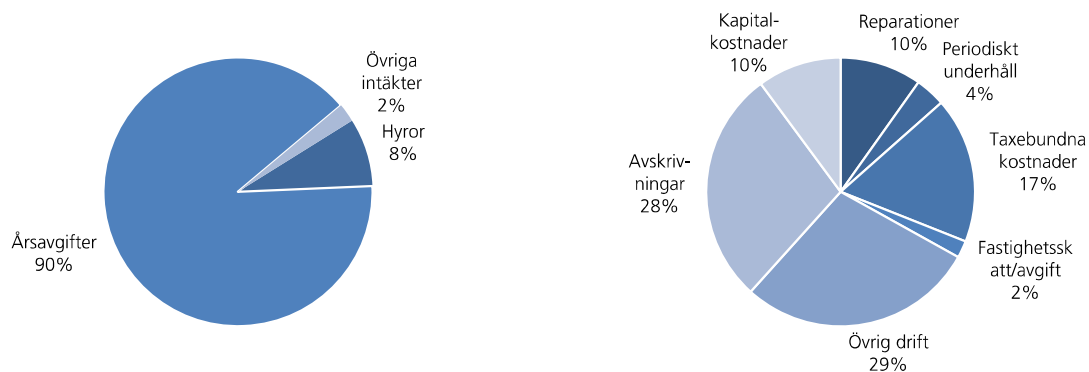
Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna

välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm. Se bilagan Kapitaltillskott och dubbla andelstal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 980 271	6 048 982
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 639 726	2 984 626
Finansiella intäkter	4 756	443
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 880
Ökning av kortfristiga skulder	798 373	0
	3 442 854	2 994 949
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 662 019	2 091 808
Finansiella kostnader	437 813	384 434
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	463 750
Ökning av kortfristiga fordringar	1 720	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	123 668
	3 501 552	3 063 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 921 572	5 980 271
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 698	-68 711

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts utifrån föreningens underhållsplan.

Brandskyddsinspektion har genomförts och vid denna upptäcktes brister i isolering mellan några brandceller. Bristen har funnits sedan huset byggdes. Dessa brister åtgärdades.

Uppvärmningen var ojämn mellan lägenheter. Detta åtgärdades genom att inställningarna i radiatorerna justerades till rekommenderad nivå.

För att spara energi byttes ljuskällorna i nästan samtliga armaturer till LED. Denna åtgärd är tidigarelagd i förhållande till underhållsplanen.

Styrelsen initierade parallellt utredningar om "Gemensam el" och installation av solceller. Konstaterades att våra tak lämpar sig för installation men att "Gemensam el" är en förutsättning för att föreningen fullt ut skulle kunna utnyttja möjligheten med solceller. Beslut skall ske på extra stämma.

I ett av våra hus skedde en vattenskada som berörde 3 lägenheter samt entrén. Reparationsarbete samt säkerställande att det inte finns kvar fukt i bjälklag har skett under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	525	612	626	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 696	9 785	9 785	9 785
Elkostnad/m ² totalyta	80	49	38	48
Värmekostnad/m ² totalyta	61	46	45	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	0	23	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	85	86	96
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 670	-668	-104	-353
Nettoomsättning (tkr)	2 622	2 977	3 031	3 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 505 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 241 000	0	0	120 241 000
Fond för yttre underhåll	1 802 706	518 766	-230 335	1 514 275
S:a bundet eget kapital	122 043 706	518 766	-230 335	121 755 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 234 715	-518 766	-437 258	-4 278 692
Årets resultat	-1 670 416	-1 670 416	667 593	-667 593
S:a fritt eget kapital	-6 905 131	-2 189 182	230 335	-4 946 284
S:a eget kapital	115 138 575	-1 670 416	0	116 808 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 670 416
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 715 949
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-518 766
summa balanserat resultat	-6 905 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	156 501
att i ny räkning överförs	-6 748 630

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 622 094	2 976 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 632	8 052
Summa rörelseintäkter		2 639 726	2 984 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 331 836	-1 810 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 970	-190 590
Personalkostnader	Not 6	-95 214	-90 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 065	-1 176 419
Summa rörelsekostnader		-3 877 084	-3 268 227
RÖRELSERESULTAT		-1 237 359	-283 602
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 756	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 813	-384 434
Summa finansiella poster		-433 057	-383 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 670 416	-667 593
ÅRETS RESULTAT		-1 670 416	-667 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	154 081 355	155 296 420
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		154 081 355	155 296 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 081 355	155 296 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 381	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 964 500	6 025 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 437	106 626
Summa kortfristiga fordringar		6 075 318	6 132 300
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 004	1 001
Summa kassa och bank		1 004	1 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 076 322	6 133 301
SUMMA TILLGÅNGAR		160 157 677	161 429 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 802 706	1 514 275
Summa bundet eget kapital		122 043 706	121 755 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 234 715	-4 278 692
Årets resultat		-1 670 416	-667 593
Summa fritt eget kapital		-6 905 131	-4 946 284
SUMMA EGET KAPITAL		115 138 575	116 808 991
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 765 667	15 765 667
Summa långfristiga skulder		15 765 667	15 765 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 915 333	28 315 333
Leverantörsskulder		268 648	83 749
Skatteskulder		134 880	86 580
Övriga skulder		391 816	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	542 759	369 401
Summa kortfristiga skulder		29 253 436	28 855 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 157 677	161 429 721

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 periodiseringar 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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 927 002	1 930 293
Årsavgifter - Kapital	437 995	828 611
Hyror parkering	216 011	212 443
Elintäkter laddstolpe	25 222	0
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 220	5 154
Öresutjämning	86	72
	2 622 094	2 976 574

Avräkning för årsavgift kapital för åren 2016–2021 har bokförts 2022.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	14 954	0
Övriga intäkter	2 678	8 052
	17 632	8 052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 896	51 480
	Fastighetsskötsel beställning	0	556
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 625	65 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 031	0
	Snöröjning/sandning	29 763	93 916
	Städning entreprenad	46 063	41 151
	Mattvätt/Hyrmattor	26 070	24 999
	Hissbesiktning	4 191	4 041
	Myndighetstillsyn	0	4 920
	Gemensamma utrymmen	0	8 633
	Sophantering	14 509	14 613
	Gård	3 333	3 486
	Serviceavtal	69 300	57 965
	Förbrukningsmateriel	27 589	32 212
	Brandskydd	15 000	8 175
		361 370	411 147
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 004	2 250
	Lås	4 298	15 976
	VVS	23 494	4 744
	Värmeanläggning/undercentral	64 382	19 051
	Ventilation	0	4 795
	Elinstallationer	0	5 575
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 445
	Hiss	0	6 741
	Fasad	0	7 481
	Fönster	24 554	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 763
	Vattenskada	304 921	0
		424 653	72 821
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	200 870
	Gemensamma utrymmen	36 250	0
	Entré/trapphus	108 001	29 465
	Ventilation	12 250	0
		156 501	230 335
	Taxebundna kostnader		
	El	360 164	220 723
	Värme	275 290	209 136
	Sophämtning/renhållning	119 788	97 378
		755 242	527 237
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 577	82 782
	Samfällighetsavgift	362 012	365 365
	Kabel-TV	92 310	77 490
		542 899	525 637
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 170	43 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 331 836	1 810 917

Under juli månad 2022 uppstod en vattenläcka i en lägenhet i fastigheten Beckomberga Allé 8. Skador uppstod i 3 lägenheter samt i entrén. Kostnader på 304 921 SEK för reparationer under 2022 är medtagna i denna årsredovisning. Ytterligare kostnader samt ersättning från försäkringsbolaget kommer att bokföras under 2023.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	0	2 090
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Inkassering avgift/hyra	513	512
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	21 250
	Föreningskostnader	5 041	450
	Fritids- och trivselkostnader	1 131	0
	Studieverksamhet	4 375	0
	Förvaltningsarvode	96 149	94 080
	Administration	27 373	7 458
	Korttidsinventarier	1 849	0
	Konsultarvode	54 806	56 931
	Föreningsavgifter	1 500	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		234 970	190 590
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	72 450
	Sociala kostnader	22 764	17 851
		95 214	90 301
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 168 690	1 168 690
	Förbättringar	46 375	7 729
		1 215 065	1 176 419

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 064 777	164 601 027
	Nyanskaffningar	0	463 750
	Utgående anskaffningsvärde	165 064 777	165 064 777
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 768 357	-8 591 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 065	-1 176 419
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 983 422	-9 768 357
	Planenligt restvärde vid årets slut	154 081 355	155 296 420
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 732 000	47 732 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	26 000 000
		123 000 000	89 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	89 000 000
		123 000 000	89 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 458	83 458
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 458	83 458
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 458	-83 458
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 458	-83 458
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	43 932	43 024
	Klientmedel hos SBC	4 865 840	4 928 837
	Fordringar	0	3 380
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		5 964 500	6 025 674

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Kabel-TV	25 801	22 140		
	Vatten	0	0		
	Samfällighetsskötsel	61 636	84 486		
	Bredband	0	0		
		87 437	106 626		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	1 514 275	995 509		
	Reservering enligt stadgar	518 766	518 766		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-230 335	0		
	Vid årets slut	1 802 706	1 514 275		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,688 %	15 765 667	15 765 667	2024-10-25
	Swedbank	2,458 %	15 765 667	15 765 667	2023-01-28
	Swedbank	2,720 %	12 149 666	12 549 666	2023-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		43 681 000	44 081 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 915 333	-28 315 333	
			15 765 667	15 765 667	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31		
	Fastighetsinteckningar	44 306 000	44 306 000		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Arvoden	72 450	72 450		
	Sociala avgifter	22 764	17 851		
	Ränta	129 737	26 386		
	Avgifter och hyror	317 808	252 714		
		542 759	369 401		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 681 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att eventuellt installera "Gemensam el" och solceller kommer att fortsätta.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Evald Ottosson
Ordförande

Alicia Bergli
Sekreterare

Eva Johansson
Kassör

Ingemar Andreasson
Ledamot

Rickard Mathiasen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma, org.nr 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Äppelgården i Bromma 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 158 000	1 927 002	1 927 000
Årsavgifter - Kapital	1 409 000	437 995	829 810
Årsavgifter - garage	43 000	0	0
Hyror parkering	225 600	216 011	225 600
Elintäkter laddstolpe	0	25 222	0
Överlåtelse/pantsättning	0	12 558	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 220	5 000
Öresutjämning	0	86	0
Försäkringersättning	0	14 954	0
Övriga intäkter	0	2 678	36 000
	3 835 600	2 639 726	3 023 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 000	-53 896	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-72 000	-66 625	-69 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-5 031	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-29 763	-80 000
Städning entreprenad	-50 000	-46 063	-50 000
Mattvätt/Hymattor	-24 000	-26 070	-24 000
Hissbesiktning	-5 300	-4 191	-5 000
Myndighetstillsyn	-6 000	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Sophantering	-15 800	-14 509	-15 000
Gård	-4 000	-3 333	-5 000
Serviceavtal	-70 000	-69 300	-62 000
Förbrukningsmateriel	-34 000	-27 589	-34 000
Brandskydd	-5 000	-15 000	-5 000
	-434 100	-361 370	-432 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	0
Entré/trapphus	0	-3 004	0
Lås	0	-4 298	0
VVS	0	-23 494	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-64 382	-10 000
Elinstallationer	0	0	-4 000
Hiss	0	0	-5 000
Fönster	0	-39 043	0
Balkonger/altaner	0	0	-3 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-3 000
Vattenskada	0	-290 432	0
	-25 000	-424 653	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-36 250	-66 000
Entré/trapphus	-13 000	-108 001	0
VVS	0	0	-30 000
Ventilation	-54 000	-12 250	0
Tak	0	0	-25 000
	-73 000	-156 501	-136 000

Taxebundna kostnader			
El	-338 000	-360 164	-285 000
Värme	-260 000	-275 290	-240 000
Sophämtning/rehållning	-132 000	-119 788	-112 000
	-730 000	-755 242	-637 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-92 000	-88 577	-90 000
Samfällighetsavgift	-403 000	-362 012	-360 000
Kabel-TV	-95 000	-92 310	-89 000
	-590 000	-542 899	-539 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 000	-91 140	-42 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-30	0
	-96 000	-91 170	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-313	0
Juridiska åtgärder	-5 000	-16 125	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-513	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-19 375	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 041	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 131	-2 000
Studieverksamhet	0	-4 375	0
Förvaltningsarvode	-104 000	-96 149	-97 000
Administration	-20 000	-27 373	-7 000
Korttidsinventarier	0	-1 849	0
Konsultarvode	-20 000	-54 806	-35 000
Föreningsavgifter	-2 000	-1 500	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 420	-7 000
	-184 000	-234 970	-191 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-79 000	-72 450	-73 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-22 764	-25 000
	-106 000	-95 214	-98 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 169 000	-1 168 690	-1 169 000
Förbättringar	-47 000	-46 375	-46 500
	-1 216 000	-1 215 065	-1 215 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 454 100	-3 877 084	-3 315 500
RÖRELSERESULTAT	381 500	-1 237 359	-292 090
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 732	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Låneräntor	-1 027 000	-437 851	-343 000
Räntekostnader skattekonto	0	38	0
	-1 027 000	-433 057	-343 000
RESULTAT	-645 500	-1 670 416	-635 090

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