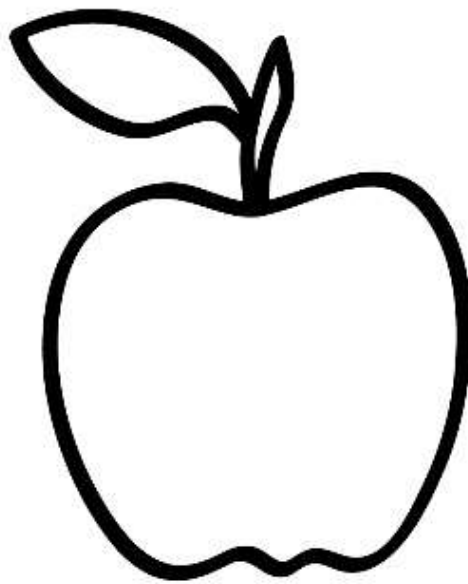


Bilaga 1

ÅRSREDOVISNING

2023



BRF Äpplet 4

Organisationsnummer: 716418-1617

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1983-06-20 och avger redovisning för räkenskapsåret 2023, föreningens 40:e verksamhetsår. Det är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningen innehar marken med äganderätt och har en aktuell underhållsplan.

Ekonomiska planen registrerades 1992-12-14 och gällande stadgar registrerades 2023-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten har 19 upplåtna bostäder och sex kommersiella lokaler. Respektive bostad har förråd i fastighetens vind eller källare.

Styrelseledamöter och övriga funktionärer

Vid verksamhetsårets ingång bestod styrelsen av ledamöterna Alexander Stavreski (ordförande), Ann Rosenquist, Robert Welin-Berger, Agneta Bonna samt Elisabeth Rylander och Roland Jeppsson som suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 beslöts för omval av Alexander Stavreski till föreningens ordförande. Vidare beslöts för omval av Ann Rosenquist och Agneta Bonna samt nyval av Elisabeth Rylander och Sune Larsson till ordinarie ledamöter i styrelsen. Därutöver beslöts för omval av Roland Jeppsson och nyval av Robert Welin-Berger till suppleanter.

Stämman beslöt vidare för omval av Carina Hedrum (PBAB Redovisning och Revision AB) till föreningens revisor.

Stämman beslöt slutligen för omval av Anita Ceder och Rune Grönlund till föreningens valberedning.

Konstituerande styrelsesammanträde

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 15 juni 2023 beslöts att utse Ann Rosenquist till vice ordförande och kassör samt att jämte Alexander Stavreski teckna firma i förening.

Övriga styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt vid elva tillfällen och arrangerat ett informationsmöte rörande bredband, tv och IP-telefoni. Protokollen innehåller 127 paragrafer. Styrelseprotokollen förvaras både digitalt och i pappersform.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma, som hölls den 15 juni 2023, bevistades av 22 personer representerande 16 av föreningens 19 medlemslägenheter. Tillsammans med de tre ställda fullmakterna konstaterades att samtliga medlemmar var representerade. Föreningens resultat- och balansräkningar fastställdes och den avgående styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

MEDLEMMAR – LÄGENHETER

Upplåtelse i andra hand

Lägenhet 5 (Scheelegatan 10, 1202) har varit upplåten i andra hand fram till 30 september.

Lägenhet 2 (Scheelegatan 10, 1102) har varit upplåten i andra hand under perioden augusti – december 2023.

Ombyggnationer

Ombyggnationen av lägenhet 10 (Scheelegatan 10, 1401) pågår.

LOKALER

Föreningens lokaler har varit uthyrda under hela 2023.

Peter Edlund (City Recording Studio) har överlåtit lokalen till Jack Stephen Elphick.

Bahar Nabavi AB som innehar lokalhyreskontraktet med föreningen har avslutat samarbetet med Innerstadsspecialisten till förmån för ett nytt samarbete med Tradition Fastighetsmäkleri AB.

FASTIGHET

Byggnadsår och ytor

Enligt den ekonomiska planen är byggnadsåret 1875.

Gemensamma ytor är mötesrum, innergård, pergola, pentry, barnvagnsrum, tvättstuga, miljö- och cykelhus.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (markvärde och byggnadsvärde) fastställs genom en marknadsvärdesbedömning vart tredje år utifrån en fastighetsdeklaration. Nästa görs 2025. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 92 594 Tkr, varav 64 800 Tkr är markvärde och 27 794 Tkr är byggnadsvärde. Föreningen äger marken som fastigheten står på.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners. Premien omfattas av en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring som täcker den fasta inredningen i varje lägenhet. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Precisionsavvägning

Fastighetens grund har bevakats med start 2019 genom en så kallad precisionsavvägning. Dubbar har monterats i fastighetens socklar mot gata och gård som precisionsavvägs mot en fix punkt. Hittills noterade avvikelser faller inom felmarginalen.

ÖVRIGT

Två allmänna städdagar har genomförts i maj och oktober.

Borttransport av grovsopor har ombesörjts vid ett tillfälle under året.

Traditionsenligt genomfördes sommarfest i augusti och Luciamingel i december för samtliga medlemmar. Julbord för styrelsens medlemmar bokades också i december.

Informationsmöte organiserades för att presentera plan för byte av bredbandsleverantör till stabilare uppkoppling genom optisk fiber. Bredbandsenkät skickades till medlemmarna och svaren redovisades på mötet.

De digitala verktygen till styrelsens administrativa föreningsarbete (Office 365, Norton antivirus, One drive) förnyas löpande. Även bokföringsprogrammet från Björn Lundén förnyas löpande.

Föreningen har ett digitalt arkiv i applikationen One drive och föreningens digitala brevlåda brfapplet4@gmail.com säkrar ett sammanhållet dokumentations- och kommunikationsflöde till och från föreningen separat från enskilda styrelseledamöters digitala brevlådor.

Under verksamhetsåret implementerades verktyget Boappa som föreningens centrala informationskanal. Där finns medlemmarnas kontaktuppgifter, föreningens stadgar, trivseregler och protokoll från tidigare årsstämmor. Där görs också alla bokningar av faciliteter, såsom tvättstuga, möteslokal och pergola på gården.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Årets investeringar i fastigheten uppgår till 226 107 kronor och summan för årets avskrivningar till 335 211 kronor.

Rengöring av ventilationskanaler och OVK

Under verksamhetsåret rengjordes ventilationskanalerna och OVK påbörjades.

Miljö- och cykelhus

Två ståndörrar har installerats varav den till cykelrummet med kodlås.

Lokaler

Radiatorer till musikstudion och en ny ytterdörr i galleriet Artradia har installerats.

Underhållsplan

Föreningen följer aktuell underhållsplan och har identifierat exempel på större underhållsbehov de närmaste 30 åren:

- Elcentral Scheelegatan (10 år)
- Fastighetens ventilationssystem (10 år)
- Lägenhetsradiatorer (20 år)
- Renovering av trapphus (20 år)
- Fasad (30 år)

Byggnadsinventarier

Anskaffn. datum	Beskrivning	Anskaffn-värde	Beskattnings-årets avskrivning	Ack avskrivn t o m beskattn.året	Redovisat värde
2018	Arkad (50 år)	1 307 638	26 153	143 838	1 163 800
2021	WC/Dusch (50 år)	137 272	2 745	7 779	129 493
2022	Källartrappa (50 år)	25 568	511	1 023	24 545
2022	Trädörrar 3 st (50 år)	172 715	3 454	6 909	165 806
2022	Miljöhus (50 år)	588 983	11 780	23 559	565 424
2023	Trädörrar (50 år)	38 913	778	778	38 135
2023	Miljöhus (50 år)	46 642	933	933	45 709
2023	Ventilation rengöring (25 år)	19 530	781	781	18 749
2023	Ventilation ombyggnad (50 år)	121 022	2 420	2 420	118 602
SUMMA		2 458 283	49 556	188 021	2 270 262

Inventarier

Anskaffn. datum	Beskrivning	Anskaffn-värde	Beskattnings-årets avskrivning	Ack avskrivn t o m beskattn.året	Redovisat värde
2008	Tvättstugeutrustning	200 000		200 000	0
2011	Markiser	337 563		337 563	0
2017	Avrinning gård, CFS Bygg	210 000		210 000	0
2020	Målning fönster (10 år)	2 355 096	235 510	942 039	1 413 057
2021	Hiss styrsystem Bergsgatan (20 år)	873 600	43 680	109 200	764 400
2022	Torktumlare (15 år)	96 927	6 465	12 930	83 997
SUMMA		4 073 186	285 655	1 811 732	2 261 454

EKONOMI

Medlemsavgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har varit oförändrade under året.

I avgiften ingår TV, bredband, värme och vatten. Varje enskild medlem står för sin egen elförbrukning.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen uppgick per 31 december 2023 till 29 st. (f.å. 29).

Hysesavgifter

Lokalhyresavgifterna har varit oförändrade under året. En av två depositioner av kvartalshyror från Artradia AB har upphävts.

I hyresavgiften ingår värme och vatten.

Varje enskild lokalhyresgäst står för sin egen elförbrukning.

Löpande bokföring

Den löpande bokföringen har skötts av Elisabeth Rylander, Eyeopener AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen redovisas i bifogad balans- och resultaträkning.

Räntesatsen för föreningens lån är rörlig. Amorteringsinbetalning om 300 000 kronor har genomförts på befintligt lån.

Till yttre reparationsfonden har stadgeenligt överförts 277 782 kronor, motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		125 743	713 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		335 211	344 299
Betald skatt		18 969	-39 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		479 923	1 018 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		20 202	21 358
Förändring av kortfristiga fordringar		96 198	-57 753
Förändring av leverantörsskulder		-432 389	513 159
Förändring av kortfristiga skulder		-56 200	-379 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 734	1 115 919
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-226 107	-884 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-226 107	-884 192
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	0
Årets kassaflöde		-418 373	231 727
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		984 521	752 794
Likvida medel vid årets slut		566 148	984 521

Flerårsöversikt

År	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning Q2-23 till Q1-24	1 843 128	1 734 237	1 699 985	1 597 372
Nettoomsättning Q1 2022*		423 576		
Resultat efter finansiella poster	125 743	713 274	367 774	168 135
Soliditet, %	49	46	44	42
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	332			
Skuldsättning per kvadratmeter	2 931			
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 642			
Sparande per kvadratmeter	324			
Räntekänslighet, %	11			
Energikostnad per kvadratmeter	197			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	32			

*År 2022 har föreningen 5 kvartal i omsättning för att komma i fas mot inrapporterad omsättning till Skatteverket. Tidigare år har föreningen haft en förskjutning på ett kvartal mot Skatteverket.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	3 378 954	937 703	1 369 681	713 274
Avsättning reparationsfond		-277 782	277 782	0
Uttag ur reparationsfond		344 299	-344 299	0
Disposition av föregående års resultat			713 274	- 713 274
Årets resultat				125 743
Belopp vid årets utgång	3 378 954	871 186	2 149 472	125 743

Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	2 149 472
årets vinst	125 743
	2 275 215
disponeras så att reservering till reparationsfond*	-277 782
ianspråktagande av reparationsfond*	335 211
I ny räkning överföres	<u>2 217 786</u>
Summa	2 275 215

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Nytt från bokslut 2022 är att vi bokför insättning & uttag ur reparationsfonden först i nästkommande bokslut dvs 2023-12-31 så att stämmobeslutet fattats först.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning Q2-23 till Q1-24	2	1 851 330	1 734 237
Nettoomsättning Q1 2022	2	0	423 576
Summa rörelseintäkter		1 851 330	2 157 813
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 039 823	-943 725
Utgifter för personal		-65 353	-66 668
Avskrivningar inventarier, byggnadsinventarier	4	-335 211	-344 299
Summa rörelsekostnader		-1 440 387	-1 354 692
Rörelseresultat		410 943	803 121
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	11 000	12 650
Ränteintäkter		94	0
Räntekostnader		-296 294	-102 497
Summa finansiella poster		-285 200	-89 847
Resultat efter finansiella poster		125 743	713 274
Bokslutsdispositioner			
Förändring av reparationsfond		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		125 743	713 274
Årets resultat		125 743	713 274

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 126 819	8 126 819
Inventarier och installationer	7	<u>4 531 716</u>	<u>4 640 820</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		12 658 535	12 767 639
Summa anläggningstillgångar		12 658 535	12 767 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		6 530	26 732
Övriga fordringar		<u>0</u>	<u>70 303</u>
Summa kortfristiga fordringar		6 530	97 035
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>566 149</u>	<u>984 521</u>
Summa kassa och bank		566 149	984 521
Summa omsättningstillgångar		572 979	1 081 556
SUMMA TILLGÅNGAR		13 231 214	13 849 195

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 378 954	3 378 954
Reparationsfond		871 186	937 703
Summa bundet eget kapital		4 250 140	4 316 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 149 472	1 369 681
Årets resultat		125 743	713 274
Summa fritt eget kapital		2 275 215	2 082 955
Summa eget kapital		6 525 355	6 399 612
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	6 450 000	6 750 000
Summa långfristiga skulder		6 450 000	6 750 000
Kortfristiga skulder			
Lämnade depositioner		29 150	72 875
Leverantörsskulder		143 659	576 048
Skatteskulder		24 024	17 575
Övriga skulder		38 415	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 610	33 085
Summa kortfristiga skulder		255 858	699 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 231 214	13 849 195

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag med kompletterande regler BFNAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

<u>Materiella anläggningstillgångar:</u>	År
Byggnader	-
Byggnadsinventarier	50
Inventarier	5-20

Från och med 2005 sker inga avskrivningar på byggnad med hänsyn till att både taxerings- och marknadsvärden vida överstiger det redovisade bokförda restvärdet.

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	588 000	588 000
Hysesintäkter, lokaler	1 178 915	1 141 287
Årsavgifter Hyresintäkter, lokaler även tagit med Q1 2022*		423 576
Erhållna statliga bidrag	8 202	0
Övriga intäkter	<u>76 213</u>	<u>4 950</u>
	1 851 330	2 157 813

*År 2022 har vi 5 st kvartal i omsättning för att komma i fas mot inrapporterad omsättning till Skatteverket. Föreningen har haft en förskjutning på ett kvartal mot Skatteverket tidigare år.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
El	49 431	52 004
Fjärrvärme	331 582	283 950
Vatten och avlopp	52 307	41 836
Städning och fastighetsvård	42 577	41 457
Renhållning	56 723	69 246
Reparation och underhåll av fastighet	46 159	68 727
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	146 801	146 801
Försäkring	45 594	46 434
Advokatkostnad	44 268	0
Styrelsearvode	65 353	66 668
Fastighetsskötsel och förvaltning	<u>156 982</u>	<u>193 270</u>
Summa	1 037 777	1 010 393

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Not 4 Avskrivningar inventarier, byggnadsinventarier		
Byggnadsinventarier	49 556	44 644
Inventarier	<u>285 655</u>	<u>299 655</u>
Summa	335 211	344 299

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
Utdelning Brandkontoret	<u>11 000</u>	<u>12 650</u>
Summa	11 000	12 650

	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	<u>8 523 000</u>	<u>8 523 000</u>
	8 523 000	8 523 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-396 181</u>	<u>-396 181</u>
	-396 181	-396 181
Redovisat värde vid årets slut	8 126 819	8 126 819

Taxeringsvärde byggnad	27 794 000	27 794 000
Taxeringsvärde mark	64 800 000	64 800 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Inventarier och byggnadsinventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 305 362	5 421 169
Nyanskaffningar	<u>226 107</u>	<u>884 193</u>
Vid årets slut	6 531 469	6 305 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 664 542	-1 320 243
Årets avskrivning anskaffningsvärden	<u>-335 211</u>	<u>-344 299</u>
Vid årets slut	-1 999 753	-1 664 542
Redovisat värde vid årets slut	4 531 716	4 640 820

	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>6 450 000</u>	<u>6 750 000</u>
	6 450 000	6 750 000

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar i fastigheten Äpplet 4	6 750 000	6 750 000

Underskrifter

Stockholm enligt digital signatur

Alexander Stavreski
Styrelseordförande

Ann Rosenquist
Styrelseledamot

Elisabeth Rylander
Styrelseledamot

Sune Larsson
Styrelseledamot

Agneta Bonna
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Carina Hedrum
Godkänd revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 45222312_Årsredovisning .pdf
Checksumma: e282e1f349a08962fd80218b5ed9828304445b4d3226d9c48e8b7bdaed0434fa
Skickad: 2024-04-17 kl 17:26

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ALEXANDER STAVRESKI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-17 kl 18:37



Digitalt signerad av: SUNE LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-17 kl 19:22



Digitalt signerad av: ELISABETH RYLANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-17 kl 20:14



Digitalt signerad av: ANN ROSENQUIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-18 kl 09:30



Digitalt signerad av: AGNETA WIMMERSTEDT
BONNA
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-22 kl 07:22

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Carina Maria Elisabet Hedrum
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-22 kl 11:24

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>