



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Äpplet Medlem i HSB

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Äpplet, medlem i HSB med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6675 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Barkinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1968
Stadinge 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1968
Tensta 4.1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-07-01	1968
Tensta 4.2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-07-01	1968

**Totalt 4
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
232	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 132
1	lokaler (hyresrätt)	33
133	p-platser	0
60	garageplatser	0
Totalt 426 objekt		19 165

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 43 st 2 rok, 130 st 3 rok, 48 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Bergkvist	Ordförande	2014-09-23
Jorge Castillo	Ledamot	2018-06-07
Carlos Rojas	Ledamot	2014-06-09
Elisabeth Vornanen	Ledamot	2023-09-13
Betél Isak Teklehaimanot	Ledamot	2022-06-11
Lina Moraddana	Ledamot	2023-09-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Betél Isak Teklehaimanot, Anders Bergkvist, Carlos Rojas och Jorge Castillo

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jorge Castillo, Carlos Rojas, Anders Bergkvist och Linda Moraddana.

Revisorer har varit: Samir Baza vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ahmed Naser, Bekel Olbemo och Amritpal Singh, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8,5% från 2023-04-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-27.

Ny belysning (led) i trapphusen

Reparation av fasader och balkonger på Bärkingeplan och Stadingeplan

Underhåll av ventilationsaggregaten.

Flytt av sopkärl från Bärkingeplan 14 till Bärkingeplan 10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Mark: Slamsugning utav gårdsbrunnar
2020	Grund: Ledningssystem (kraft)
2020	Ventilation: OVK genomfördes
2017	Entréer: Aptus Porttelefonssystem
2015	Tvättstugor: Nytt låssystem
2011	Byggnad: Ventilationsåtgärder
2008	Fasad: Renovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 312 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 313.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	124	96	154	211	216
Skuldsättning, kr/kvm	1 860	1 869	2 087	2 123	2 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 863	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	242	242	213	185	179
Årsavgifter, kr/kvm	780	733	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	766	765	763	762
Nettoomsättning, tkr	15 786	14 819	14 799	14 760	14 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	718	-63	1 358	2 095	1 927
Soliditet, %	46	45	43	42	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm. Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr. Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr. Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 111 100	0	0	2 111 100
Underhållsfond, kr	16 497 363	0	209 022	16 706 386
S:a bundet eget kapital, kr	18 608 463	0	209 022	18 817 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 440 453	-62 928	-209 022	14 168 503
Årets resultat, kr	-62 928	62 928	718 077	718 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 377 525	0	509 055	14 886 580
S:a eget kapital, kr	32 985 988	0	718 077	33 704 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 752 000 kr samt ianspråktagande skett med 542 978 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller lanspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 377 525
Årets resultat, kr	718 077
Reservation till underhållsfond, kr	-752 000
lanspråktagande av underhållsfond, kr	542 978
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 886 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 886 580

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 786 323	14 795 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 205	24 463
Summa Rörelseintäkter		15 968 528	14 819 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 663 247	-12 148 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 823	-359 134
Personalkostnader	Not 6	-756 586	-717 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 292 797	-1 292 797
Summa Rörelsekostnader		-13 962 454	-14 517 095
Rörelseresultat		2 006 074	302 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	138 029	40 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 426 026	-406 175
Summa Finansiella poster		-1 287 997	-365 306
Resultat efter finansiella poster		718 077	-62 928
Resultat före skatt		718 077	-62 928
Årets resultat		718 077	-62 928

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 46 205 337 47 489 366

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 10 960 19 727

Summa Materiella anläggningstillgångar

46 216 296 47 509 093

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

46 216 796 47 509 593

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 615 1 794

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 21 432 817 20 270 757

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 630 937 658 867

Summa Kortfristiga fordringar

22 068 369 20 931 418

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 4 000 000 4 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

4 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 15 591 802 520 824

Summa Kassa och bank

591 802 520 824

Summa Omsättningstillgångar

26 660 171 25 452 242

Summa Tillgångar

72 876 967 72 961 835

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 111 100	2 111 100
Fond för yttre underhåll	16 706 386	16 497 364
Summa Bundet eget kapital	18 817 486	18 608 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 168 503	14 440 453
Årets resultat	718 077	-62 928
Summa Fritt eget kapital	14 886 580	14 377 525

Summa Eget kapital

33 704 066 32 985 989

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 641 577	36 254 753
Leverantörsskulder		733 450	727 264
Skatteskulder		51 692	34 534
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	481 916	503 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 264 266	2 455 533
Summa Kortfristiga skulder		39 172 901	39 975 846

Summa Skulder

39 172 901 39 975 846

Summa Eget kapital och skulder

72 876 967 72 961 835

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 006 074	302 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 292 797	1 292 797
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 292 797	1 292 797
Erhållen ränta	124 029	40 869
Erlagd ränta	-1 324 158	-408 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 098 742	1 227 785
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 059	19 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-291 638	540 518
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-252 579	560 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 846 164	1 787 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-613 176	-4 226 927
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613 176	-4 226 927
Årets kassaflöde	1 232 988	-2 439 063
Likvida medel vid årets början	24 791 562	27 230 625
Likvida medel vid årets slut	26 024 550	24 791 562

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 311 069 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 925 333	14 031 048
	Hyror lokaler	34 248	36 271
	Hyror garage och parkeringsplatser	769 294	608 794
	Hyror övrigt	70 385	62 465
	Övriga primära intäkter	42 303	92 096
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 841 563	14 830 674
	Avgiftsbortfall	-10 611	-6 514
	Hysesbortfall	-44 629	-29 150
	<i>Summa</i>	-55 240	-35 664
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 786 323	14 795 010
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	182 205	24 463
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	182 205	24 463
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 266 474	-1 429 460
	Snö och halk-bekämpning	-143 936	-113 365
	Reparationer	-1 276 770	-973 158
	Planerat underhåll	-542 978	-629 902
	Försäkringsskador	-145 634	-795 132
	EI	-728 357	-1 071 003
	Uppvärmning	-3 095 797	-2 909 244
	Vatten	-813 949	-718 949
	Sophämtning	-757 310	-686 624
	Fastighetsförsäkring	-233 532	-215 405
	Kabel-TV och bredband	-521 373	-508 442
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-387 638	-370 746
	Förvaltningsavtalskostnader	-811 226	-782 956
	Tomträttsavgäld	-922 500	-923 500
	Övriga driftkostnader	-15 776	-20 152
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 663 247	-12 148 038

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 281
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-68 471	-122 670
	Administrationskostnader	-70 252	-101 658
	Extern revision	-25 625	-24 500
	Konsultkostnader	-2 738	0
	Medlemsavgifter	-44 401	-43 328
	Föreningsverksamhet	-14 087	-17 029
	Övriga förvaltningskostnader	-24 249	-47 668
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 823	-359 134
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-231 840	-228 480
	Revisionsarvode	-23 070	-17 540
	Övriga arvoden	-335 074	-322 364
	Sociala avgifter	-166 602	-148 742
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-756 586	-717 126
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	45 309	9 599
	Ränteintäkter HSB bunden placering	79 733	30 277
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 987	993
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	138 029	40 869
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 424 476	-404 653
	Övriga räntekostnader	-1 550	-1 522
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 426 026	-406 175

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 730 622	80 730 622
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	80 730 622	80 730 622
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 241 256	-31 957 226
	Årets avskrivningar	-1 284 030	-1 284 030
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 525 285	-33 241 256
	<i>Byggnader</i>	46 205 337	47 489 366
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	170 000 000	170 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 511 000	1 511 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	388 000	388 000
	<i>Summa</i>	232 899 000	232 899 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 733 000	56 733 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	56 733 000	56 733 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	369 542	369 542
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	369 542	369 542
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-349 815	-341 047
	Årets avskrivningar	-8 768	-8 768
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-358 582	-349 815
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 960	19 727
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	21 432 748	20 270 738
	Övriga fordringar	69	19
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	21 432 817	20 270 757

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	14 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 937	658 867
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	630 937	658 867

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	4 000 000

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	78 995	520 824
Handelsbanken	512 807	0
Summa Kassa och bank	591 802	520 824

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2024-01-30	10 412 891	111 668
Stadshypotek AB	4,56%	2024-03-01	7 180 000	80 000
Stadshypotek AB	4,56%	2024-03-01	5 658 686	61 508
Stadshypotek AB	4,9%	2024-09-28	12 390 000	360 000
			35 641 577	613 176
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			35 641 577	
Kortfristig del			35 641 577	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	16 814	16 814
Momsskuld	3 466	8 423
Källskatt	3 600	0
Inre fond	420 468	439 883
Övriga kortfristiga skulder	37 568	38 643
Summa Övriga skulder	481 916	503 763

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 321 221	1 264 470
	Upplupna räntekostnader	132 255	30 387
	Övriga upplupna kostnader	810 790	1 160 676
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<u>2 264 266</u>	<u>2 455 533</u>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet, medlem i HSB, org.nr. 702002-6675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äpplet, medlem i HSB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äpplet, medlem i HSB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Samir Baza
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbeholdningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING 2023

Arsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Äpplet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BERGKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:18:13



JORGE CASTILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:53:14



CARLOS ROJAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:33:58



BETÉL TEKLEHAIMANOT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 23:05:27



LINA MORADDANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:34:29



ELISABETH VORNANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:35:59



SAMIR BAZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 00:00:37



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:43:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Äpplet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIR BAZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 23:56:18



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:42:50



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor