

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i
Gertrudsvik

769637-0878

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Carl-Magnus Mårheden
Styrelseledamot

Västervik

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i Gertrudsvik, 769637-0878, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar utan tidsbegränsning. 2024 är föreningens femte verksamhetsår. Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Carl-Magnus Mårheden, ordförande
Christer Olsson, vice ordförande
Peter Gustafsson, ledamot
Anders Bergsten, ledamot
Martina Sundberg, sekreterare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fastställt regler för upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Föreningen har, på initiativ av Gertrudsviks Fastighets AB, genomfört en s k garantibesiktning efter 5 år från slutbesiktning. Inga anmärkningar noterades vad avser VVS. På byggsidan är det ett antal mindre anmärkningar som behöver åtgärdas/justeras avseende fönster, fönsterdörrar, innerdörrar, sprickor väggvinklar och tak, målningsförbättring av ytterfasader som vetter mot söder, glaspartier balkongräcken m m.

Ett större problem som är felanmält inom garantitiden är skadade takpannor (hål i pannorna), framför allt på hus A, men även hus B och C. Leverantören Benders har genom sin garanti översänt nya takpannor och PEAB har tagit ansvaret för att byta takpannorna. Däremot har i dagsläget ingen inspektion av takpannorna under solpanelerna genomförts. I dagsläget råder osäkerhet om PEAB är beredda att ta kostnaderna för att lyfta bort solpanelerna och byta erforderliga takpannor. Det finns risk att föreningen kan få en oförutsedd kostnad när det gäller borttagande och återställande av solpanelerna.

Tidigare under året åtgärdades mögelproblem i garagelängan genom förbättrad ventilation nära takfoten och sanering av uppkomna mögelangrepp. Uppföljning av åtgärden ska genomföras under 2025.

Särskilda varugarantier gäller för fönster (10 år), glasfasader (10 år), betongpannor (10 år), underlagspapp (15 år), ytbelagd plåt (10-30 år), flödesmätare golvvärme (251129). Solcellsanläggningen garantibesiktigas dessutom under fem år efter installationen (2027).

När den nu 5-åriga garantibesiktningen är slutförd upphör också lägenhetsinnehavarnas möjlighet att göra felanmälningar. Föreningens styrelse har särskilt informerat om ansvarsförhållandena mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrätthavarna och har också tagit beslut om att tydliggöra/ändra stadgarna (§5) i denna del vid årsmötet 2025.

Gertrudsviks Fastighets AB har sagt upp avtalet avseende teknisk service inklusive snöröjning och sandning från 250302. Föreningen måste därför upphandla vissa av dessa tjänster (snöröjning m m) till vintern 2025. Föreningen har också under året upphandlat serviceavtal på garageportar respektive bergvärmeanläggning.

Året har från ekonomisk synpunkt varit händelserikt och turbulent. Det gäller i första hand föreningens räntekostnader. Elkostnaderna, som varit en utmaning tidigare år, har under 2024 varit förhållandevis stabila.

Lyckligtvis har räntekostnaderna sjunkit under året. Styrelsen valde att binda det största lånet på 6.500.000kr på ett år då det villkorsändrades i december 2024. Tidigare ränta på lånet var endast

AB
CH
MS
AM

1,32%.

Vid utgången av 2024 har föreningen lån enligt följande (samtliga i Handelsbanken/Stadshypotek):

4.000.000, 3,26%, villkorsändring 250130, ingen amortering
1.682.500, 4,18%, villkorsändring 251110, amortering 130.000 kr/år
775.000, 2,98%, villkorsändring 250213, ingen amortering
6.500.000, 2,83%, villkorsändring 251201, ingen amortering

Föreningen har ett elavtal med Fortum, som löper under tre år (2026), och består till viss del av s k portföljförvaltd el, där viss el köps in i förväg till ett bestämt pris, och en del som följer spotpriset. Ambitionen är att kunderna ska få ett lägre pris än spotpriset.

Avgiften i föreningen har under året hållits oförändrad på 6700 kr per månad.

Föreningen har under året avsatt 9434 kr per månad till ett särskilt underhållskonto

Föreningen har fastställt ny budget för 2025 och fastställt den nya avgiften till 6800 kr per månad. Den stora osäkerhetsfaktorn vid fastställande av budget och avgift för 2025 har varit räntekostnaderna. I jämförelse med budget 2024 har dock räntekostnaderna för föreningens fyra lån både ökat och minskat och den samlade bedömningen är att räntekostnaderna för 2025 blir marginellt högre. Däremot är bedömningen att föreningens elkostnader (elhandel) kan budgeteras på en lägre nivå än 2024.

Medlemsinformation

Fastigheten Västervik 3:112 är på 3502 kvm och omfattas av detaljplan för Gertrudsviks Sjästad, detaljplan 3, från 2008. Området är enligt detaljplanen avsett för bostäder och handel och får inte uppta mer än 1500 kvm byggnadsarea eller uppföras i fler än två våningar.

I juni 2017 beviljades bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus om totalt 12 lägenheter samt ett garage om ca 1150 kvm byggnadsarea. Slutbesked lämnades 2019-11-19.

Flerbostadshusen är i två våningar med 4 lägenheter i varje. Hiss saknas. Samtliga lägenheter är lika stora, 94,3 kvm. Antalet rum i lägenheten varierar mellan 3 eller 4 rum beroende på bostadsrättsinnehavarens val innan inflyttning. Samtliga lägenheter har golvvärme. Till lägenheterna hör förråd om ca 4 kvm i trapphuset. Garageplats i särskild länga ingår till varje lägenhet. Dessutom finns utomhusparkering till varje lägenhet, samt gästparkeringar.

Uteplats och mark till lägenheterna i markplan är upplåten med bostadsrätten (ingår i bostadsrätten).

Ett flertal lägenheter, företrädesvis på andra våningen, har installerat AC enligt särskilt avtal med föreningen. På markplanet har flera lägenhetsinnehavare glasat in uteplatsen, även här enligt särskilt avtal med föreningen. Slutligen finns särskilda regler och avtal för plank, markiser, zipscreen m m.

I månadsavgiften ingår värme, vatten, garage, elbilsladdare och parkeringsplats. Elförbrukning i lägenhet och elbilsladdare mäts och debiteras respektive lägenhet.

Andelstal i föreningen och månadsavgift är 8,33 för samtliga lägenheter.

Sedan inflyttningen i december 2019 har föreningen genomfört flera större investeringar. Under 2021 investerade föreningen i 12 boxar för elbilsladdning i garagelängan (samtliga garageplatser). 2022 investerade föreningen i en solcellsanläggning med solcellspaneler på alla tre husen. Slutligen har föreningen även sett till att det finns möjlighet att pumpa upp sjövattnen från sjön Maren för bevattning i trädgårdarna i markplanet.

AB
Cef
can

Föreningens 50-åriga underhållsplan godkändes formellt i början av 2022. Underhållsplanen ligger tillgrund för en preliminär finansieringsplan med nödvändiga årliga avsättningar till föreningens särskilda underhåll. Första större underhållsåtgärd i form av fasadmålning är beräknad till åren runt 2030.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 028 319	1 011 966	908 364	821 911
Resultat efter finansiella poster	-269 645	-383 184	-275 635	-383 999
Soliditet %	72,5	72,4	-1,6	73,3
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	847	802	802	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93,2	84		
Skuldsättning per m ²	11 565	11 565	11 698	11 030
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	11 565	11 565		
Sparande per m ²	227	242		
Energikostnad per m ²	206	248		
Räntekänslighet %	13,7	14,4	14,2	15,2
Räntekostnad (Andel av intäkter (%))	36,5	28,5	21,5	20
Utrymme för underhåll och amortering (Årets avskrivningar och underhåll minus årets resultat ställt i relation till årets intäkter (%))	29	32,2	23,8	11

Kommentar till flerårsöversikt

Energikostnaderna bekostas av bostadsrättsföreningen men hushållselen debiteras bostadsrättsinnehavarna enligt faktiskt förbrukning och kostnad. Övriga energikostnader ingår i månadsavgiften.

AB
Clt
dm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Året har från ekonomisk synpunkt varit bättre än föregående år. Årets resultat är mindre negativt än föregående och förklaras i första hand med ökade hyresintäkter. Resultat före avskrivningar är 256 087kr vilket är positivt och innebär att resultatet täcker därmed föreningens finansiella kostnader och avskrivningarna är linjära över en 100 års period. Det innebär att föreningens resultat med hänsyn tagen till avskrivningar, finansiella kostnader och skatt blir negativt. Föreningens ekonomiska framtid är dock beroende av att kassaflödet är positivt och inte beroende av avskrivningarnas storlek.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 870 000	283 020	-1 079 656	-383 184
Balanseras i ny räkning			-383 184	383 184
Reservering		103 774	-103 774	
Årets resultat				-269 645
Belopp vid årets utgång	35 870 000	386 794	-1 566 614	-269 645

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 566 614
Årets resultat	-269 645
Summa	-1 836 259
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-1 836 259
Summa	-1 836 259

AB CM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 028 319	1 011 966
Övriga rörelseintäkter		16 018	79 221
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 044 337	1 091 187
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-419 937	-509 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-529 372	-656 956
Summa rörelsekostnader		-949 309	-1 166 852
Rörelseresultat		95 028	-75 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 902	3 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 575	-311 159
Summa finansiella poster		-364 673	-307 519
Resultat efter finansiella poster		-269 645	-383 184
Resultat före skatt		-269 645	-383 184
Årets resultat		-269 645	-383 184

AB
CH
MS
an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	46 352 751	46 825 815
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	582 897	611 449
Inventarier, verktyg och installationer	5	37 032	64 788
Summa materiella anläggningstillgångar		46 972 680	47 502 052
Summa anläggningstillgångar		46 972 680	47 502 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 891	24 888
Övriga fordringar		55	-50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 337	28 163
Summa kortfristiga fordringar		49 283	53 001
Kassa och bank			
Kassa och bank		465 792	384 219
Summa kassa och bank		465 792	384 219
Summa omsättningstillgångar		515 075	437 220
SUMMA TILLGÅNGAR		47 487 755	47 939 272

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 870 000	35 870 000
Fond för yttre underhåll		386 794	283 020
Summa bundet eget kapital		36 256 794	36 153 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 566 614	-1 079 656
Årets resultat		-269 645	-383 184
Summa fritt eget kapital		-1 836 259	-1 462 840
Summa eget kapital		34 420 535	34 690 180
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 500 000	6 500 000
Skulder till koncernföretag		6 457 500	6 587 500
Övriga skulder		-130 000	-130 000
Summa långfristiga skulder		12 827 500	12 957 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	180
Leverantörsskulder		26 366	84 064
Skulder till koncernföretag		130 000	130 000
Övriga skulder		2 954	3 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 400	74 100
Summa kortfristiga skulder		239 720	291 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 487 755	47 939 272

 *akt m/s*
akt AB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 028	-75 665
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	529 372	656 956
Erhållen ränta	7 262	3 640
Erlagd ränta	-375 575	-311 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 087	273 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	4 997	137 179
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 279	194 062
Ökning/minskning leverantörsskulder	-57 697	57 996
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	9 465	-253 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 573	409 634
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-130 000	-280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-280 000
Årets kassaflöde	81 573	134 634
Likvida medel vid årets början	384 219	249 585
Likvida medel vid årets slut	465 792	384 219

CH MS
AK AB

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	958 500	913 500
Intäkter elförbrukning	56 749	83 486
Elbilsladdare	13 068	14 967
Övriga intäkter	1 433	1 313
Försäljning el	11 817	20 083
Elstöd		57 826
Försäkringsåterbäring	2 769	
Öres och kronutjämning	1	12
Summa	1 044 337	1 091 187

GET MS
an AB

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 757 023	48 757 023
Utgående anskaffningsvärden	48 757 023	48 757 023
Ingående avskrivningar	-1 931 208	-1 458 144
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-473 064	-473 064
Utgående avskrivningar	-2 404 272	-1 931 208
Redovisat värde	46 352 751	46 825 815
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 400 000	9 400 000
Mark	810 000	810 000
Summa taxeringsvärde	10 210 000	10 210 000

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	780 680	785 680
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omräkningsdifferenser		-5 000
Utgående anskaffningsvärden	780 680	780 680
Ingående avskrivningar	-169 231	-13 095
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-28 552	-156 136
Utgående avskrivningar	-197 783	-169 231
Redovisat värde	582 897	611 449

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 707	113 707
Utgående anskaffningsvärden	113 707	113 707
Ingående avskrivningar	-48 919	-21 163
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-27 756	-27 756
Utgående avskrivningar	-76 675	-48 919
Redovisat värde	37 032	64 788

ABH mls
an AB

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	12 827 500	13 087 500

Kommentar till not

Vid utgången av 2024 har föreningen lån enligt följande (samtliga i Handelsbanken/Stadshypotek):

4.000.000, 3,26%, villkorsändring 250130, ingen amortering
1.682.500, 4,18%, villkorsändring 251110, amortering 130.000 kr/år
775.000, 2,98%, villkorsändring 250213, ingen amortering
6.500.000, 2,83%, villkorsändring 251201, ingen amortering

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

CBT
An
B

Underskrifter

Västervik

 250328

Carl-Magnus Mårheden
Styrelseordförande

Datum

 250328

Christer Olsson
Styrelseledamot

Datum

 250329

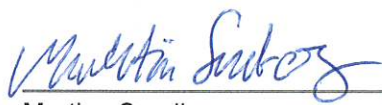
Peter Gustafsson
Styrelseledamot

Datum

 250530

Anders Bergsten
Styrelseledamot

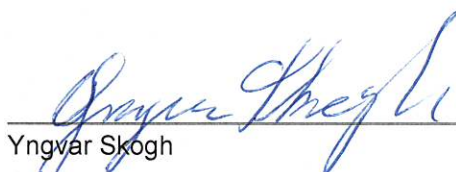
Datum

 250328

Martina Sundberg
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats



Yngvar Skogh
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Äppelträdgården.
Org.nr 769637-0878.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning genom styrelseprotokoll och dokumentation i BRF Äppelträdgården för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och föreslår årsmötet att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 27 mars 2025



Yngvar Skogh
Vald revisor