



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelblomman i Bromma

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem so innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLSOVÅRDEN 5	2010	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 557 kvm. Byggnadernas totalyta är 4557 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Staffan Sörensen	Ordförande
Alexandra Nord	Styrelseledamot
Carina Vänskä	Styrelseledamot
Johan Ramstedt	Styrelseledamot
Kristina Hellén	Suppleant
Joanna Sliwa	Suppleant
Rozsa Ilona Geibinger	Suppleant

### Valberedning

Peter Ahnegård  
Ulla Göransson

### Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Richard Lindberg    Auktoriserad revisor    RSM

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

### Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Energideklaration
- 2014 ● Stampolning - Samtliga 3 hus
- 2015-2016 ● OVK inkl mekanisk frånluft - Rensning och inställning av ventilationskanaler
- 2016 ● Justering av balkonginglasningar  
Målning av hussocklar
- 2018 ● Radonmätning - Inkl. installation av radonfläktar i samtliga 3 hus.  
Stampolning  
Upprustning av källsorteringsrum
- 2019 ● P-platsunderhåll - Påfyllnad av markunderlag på p-ytan innan hus 12 som delas med grannförening
- 2020 ● Ommålning av trapphus - klart  
Ommålning av komplementhus
- 2021-2022 ● OVK-besiktning - Rensning och inställning av ventilationskanaler
- 2022 ● Stampolning - Alla 3 hus
- 2022-2023 ● Energideklaration

### Planerade underhåll

- 2024 ● Stampolning

### Avtal med leverantörer

Administrativ och ekonomisk förvaltning	SBC
jouravtal, tekniskt avtal och serviceavtal på undercentralen	WIAB, Wahlings Service AB
Städning	Pros Städ AB
Taskottning	Ahlins Plåt

Markskötsel, gräsklippning och snöskottning	Rubb & Stubb AB
Tömning källsorteringsfraktioner	Veolia AB
Tömning sopkasuner(hushållssopor) och Matavfall	Via Stockholms Stad
Serviceavtal Sopkasuner	Löwhagens mark & Trädgård
Serviceavtal Brandskydd	Hald & Tesch AB
Serviceavtal Ventilationskontroll	Hoist Energy AB
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hyra av entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elhandel och elnät	Ellevio AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hälsovårdens samfällighet, med en andel på 21%.

Samfälligheten förvaltar mark, väg telefoni, internet samt vatten.

### Övrig verksamhetsinformation

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 på minst ett år framåt i tiden. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi befinner oss för närvarande i en tid med osäkerhet med hög inflation med ökade kostnader för bl.a. räntor och el. I slutet av året har dock inflationen ändå sjunkit till en mer normal nivå. Dessutom har vi kriget i Ukraina i vårt närområde. Detta har medfört att styrelsen tvingats höja årsavgifterna vid två tillfällen under året. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att se över kostnaderna genom att exempelvis se över avtalen men även att verksamheten utformas så att en hög trivsel erhålls. Vi har sökt och erhållit elstöd med 23.831:- under året. Avsättning till yttre reparationsfond sker årligen utifrån stadgarna och bör anpassas efter styrelsens underhållsplan. Föreningen har också medel avsatta på en fond i Handelsbanken med ett anskaffningsvärde på 1.840.308:- men marknadsvärdet är betydligt högre, 2.187.086:-. Dessa medel kan betraktas som en buffert och minskar lånebehovet i framtiden då större reparationer och underhåll ska utföras.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2% och 2023-05-01 med 7%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 773 646	3 536 060	3 505 656	3 501 366
Resultat efter fin. poster	-750 787	-744 271	-419 821	-836 084
Soliditet (%)	72	72	72	71
Yttre fond	1 930 323	1 874 883	1 800 796	2 024 331
Taxeringsvärde	122 800 000	122 800 000	89 200 000	89 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	776	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 619	9 711	9 868	9 959
Skuldsättning per kvm totalyta	9 619	9 711	9 868	9 959
Sparande per kvm totalyta	151	203	285	245
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	35	18	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	102	90	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	9	46	33	34
Energikostnad per kvm totalyta	150	182	142	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,40	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att årets avskrivningar är högre än årets resultat. Avskrivningarna innebär ingen utbetalning av likvida medel utan är endast av bokföringsteknisk art.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	118 915 000	-	-	118 915 000
Fond, yttre underhåll	1 874 883	-246 841	302 281	1 930 323
Balanserat resultat	-5 358 678	-497 430	-302 281	-6 158 389
Årets resultat	-744 271	744 271	-750 787	-750 787
<b>Eget kapital</b>	<b>114 686 934</b>	<b>0</b>	<b>-750 787</b>	<b>113 936 147</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 856 108
Årets resultat	-750 787
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-302 281
<b>Totalt</b>	<b>-6 909 176</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 909 176</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 773 646	3 536 060
Övriga rörelseintäkter		56 790	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 830 436</b>	<b>3 536 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 724 854	-1 962 133
Övriga externa kostnader	8	-172 330	-156 996
Personalkostnader	9	-137 988	-122 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 440 891	-1 423 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 476 062</b>	<b>-3 665 403</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>354 373</b>	<b>-129 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 948	4 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 123 108	-619 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 105 160</b>	<b>-614 927</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-750 787</b>	<b>-744 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-750 787</b>	<b>-744 271</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	154 737 124	156 160 420
Pågående projekt		0	175 950
Maskiner och inventarier	12	158 355	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 895 479</b>	<b>156 336 370</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>154 895 479</b>	<b>156 336 370</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 343	21 692
Övriga fordringar	14	1 923 480	1 438 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	62 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 930 823</b>	<b>1 521 941</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	1 840 308	1 840 308
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 840 308</b>	<b>1 840 308</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 771 131</b>	<b>3 362 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 666 610</b>	<b>159 698 620</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll		1 930 323	1 874 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 845 323</b>	<b>120 789 883</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 158 389	-5 358 678
Årets resultat		-750 787	-744 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 909 176</b>	<b>-6 102 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>113 936 147</b>	<b>114 686 934</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 737 892	23 208 096
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 737 892</b>	<b>23 208 096</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 096 954	21 042 698
Leverantörsskulder		95 988	90 289
Skatteskulder		177 156	169 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	622 474	500 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 992 571</b>	<b>21 803 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 666 610</b>	<b>159 698 620</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>354 373</b>	<b>-129 343</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 440 891	1 423 300
	<b>1 795 264</b>	<b>1 293 957</b>
Erhållen ränta	17 948	4 500
Erlagd ränta	-1 063 914	-571 820
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>749 298</b>	<b>726 636</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 139	51 611
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 531	-12 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>812 690</b>	<b>765 424</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-175 950
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-175 950</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-415 948	-715 948
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-415 948</b>	<b>-715 948</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>396 742</b>	<b>-126 474</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 438 058</b>	<b>1 564 532</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 834 800</b>	<b>1 438 058</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppelblomman i Bromma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 535 236	3 311 316
Hysesintäkter p-plats	196 030	186 903
Elintäkter laddstolpe	7 950	33 010
Elintäkter laddstolpe moms	18 696	0
Parkering	-700	0
Pantsättningsavgift	4 725	4 830
Överlåtelseavgift	11 712	0
Öres- och kronutjämning	-3	1
Elstöd	23 831	0
Övriga intäkter	32 959	0
<b>Summa</b>	<b>3 830 436</b>	<b>3 536 060</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	38 959	66 622
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 912
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	24 853
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	23 595
Städning enligt avtal	48 742	47 210
Hissbesiktning	5 448	5 121
Brandskydd	5 260	4 734
Myndighetstillsyn	0	9 535
Gårdkostnader	2 807	5 036
Sophantering	3 300	14 830
Snöröjning/sandning	15 089	21 429
Serviceavtal	24 265	71 341
Mattvätt/Hyrmattor	6 539	5 867
Förbrukningsmaterial	833	0
<b>Summa</b>	<b>151 242</b>	<b>307 085</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	15 588	0
Dörrar och lås/porttele	963	6 385
VVS	10 988	90 671
Värmeanläggning/undercentral	5 750	0
Ventilation	16 958	14 440
Tele/TV/bredband/porttelefon	11 613	0
Hissar	279 816	5 254
Balkonger/altaner	31 938	0
Mark/gård/utemiljö	10 225	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 883
<b>Summa</b>	<b>383 839</b>	<b>133 633</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	58 591
Ventilation	0	89 375
Hiss	0	98 875
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>246 841</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	127 906	157 482
Uppvärmning	513 467	462 751
Vatten	42 652	209 553
Sophämtning/renhållning	85 848	73 730
<b>Summa</b>	<b>769 873</b>	<b>903 516</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 813	65 055
Bredband	9 996	56 576
Samfällighetsavgifter	244 518	149 240
Fastighetsskatt	90 573	86 583
Korr. fastighetsskatt	0	13 604
<b>Summa</b>	<b>419 900</b>	<b>371 058</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 277	1 251
Tele- och datakommunikation	4 778	4 674
Revisionsarvoden extern revisor	33 525	32 784
Styrelseomkostnader	0	5 300
Fritids och trivselkostnader	6 080	1 324
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	88 552	86 067
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Administration	7 636	11 944
Konsultkostnader	0	6 203
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
<b>Summa</b>	<b>172 330</b>	<b>156 996</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	32 988	26 374
<b>Summa</b>	<b>137 988</b>	<b>122 974</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 121 785	619 074
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 323	353
<b>Summa</b>	<b>1 123 108</b>	<b>619 427</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	169 530 000	169 530 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>169 530 000</b>	<b>169 530 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 369 580	-11 946 280
Årets avskrivning	-1 423 296	-1 423 300
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 792 876</b>	<b>-13 369 580</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>154 737 124</b>	<b>156 160 420</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 200 000</i>	<i>27 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	31 800 000
<b>Summa</b>	<b>122 800 000</b>	<b>122 800 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	175 950	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>175 950</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-17 595	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-17 595</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>158 355</b>	<b>0</b>

<b>PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	175 950	0
Anskaffningar under året	0	175 950
Färdigställt under året	-175 950	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>175 950</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	88 520	96
Klientmedel	0	534 400
Transaktionskonto	768 179	0
Borgo räntekonto	1 066 621	903 658
<b>Summa</b>	<b>1 923 320</b>	<b>1 438 154</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	62 096
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>62 096</b>

### NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Handelsbanken Fonder AB	2 186 087	1 840 308	1 840 308
<b>Summa</b>	<b>2 186 087</b>	<b>1 840 308</b>	<b>1 840 308</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-30	1,13 %	7 992 580	7 992 580
Handelsbanken	2025-03-30	1,28 %	7 818 916	7 899 940
Handelsbanken	2024-12-30	1,08 %	7 396 600	7 480 600
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	7 496 600	7 580 600
Handelsbanken	2024-10-11	4,49 %	6 309 500	6 393 500
Handelsbanken	2024-04-29	4,87 %	6 820 650	6 903 574
<b>Summa</b>			<b>43 834 846</b>	<b>44 250 794</b>
Varav kortfristig del			<b>36 096 954</b>	<b>21 042 698</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 169 726 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 000
Uppl kostn räntor	158 994	99 800
Uppl kostnad arvoden	66 329	56 075
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 841	17 619
Förutbet hyror/avgifter	348 310	299 363
<b>Summa</b>	<b>622 474</b>	<b>500 857</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 700 000	50 700 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna höjdes 1 januari 2024 med 10%.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alexandra Nord  
Styrelseledamot

---

Carina Vänskä  
Styrelseledamot

---

Johan Ramstedt  
Styrelseledamot

---

Staffan Sörensen  
Ordförande

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

---

RSM  
Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 16:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 17:13

DOCUMENT ID:

S1WV25FABC

ENVELOPE ID:

BJ4h5K0WC-S1WV25FABC

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelblomman i Bromma, 769618-8015 - Årsredovisning 2023.  
pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDRA NORD alexandra.m.nord@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 17:19 30.04.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/17) IP: 104.28.31.63
2. CARINA VÄNSKÄ carina_vanska@msn.com	Signed Authenticated	30.04.2024 18:42 30.04.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/16) IP: 104.28.31.63
3. Johan Bertil Ramstedt johanbramstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 18:45 30.04.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/17) IP: 145.14.120.73
4. STAFFAN SÖRENSEN staffab.sorensen@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2024 15:59 05.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/26) IP: 145.14.120.50
5. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	Signed Authenticated	05.05.2024 16:04 05.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 83.250.169.125

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Äppelblomman i Bromma

Org.nr 769618-8015

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 Brf Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2024 16:05

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 30.04.2024 17:13

DOCUMENT ID:  
ByXE35tCZC

ENVELOPE ID:  
ryxEnqF0WA-ByXE35tCZC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023 Äppelblomman.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	05.05.2024 16:05 05.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 83.250.169.125

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed