

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF APELN 2*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen APELN 2

Tid: Tisdagen den 12 mars 2024, kl. 18:00

Lokal: Juniper Tree, Råsundavägen 139

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Apeln 2**  
**Org nr 769607-9677**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-03-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                  |            | Vald till stämman |
|------------------|------------|-------------------|
| Lars Hedlund     | Ordförande | 2024              |
| Amanda Grafström | Ledamot    | 2024              |
| Peter Kullgren   | Ledamot    | 2024              |
| Tobias Wessberg  | Suppleant  | 2024              |

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman. Föreningen har på två stämmor tagit beslut om att anta MBF 's normalstadgar. Extra stämma för beslut nummer ett hölls 2023-05-16 och beslut nummer två hölls 2023-10-05.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Apeln 2, i Solna. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, jämte vind och ett källarplan i sutteräng. Bostadshuset innehåller 37 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

31 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår, respektive värdeår 1939. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna och förrådet hyrs ut. Föreningen innehar 7 p-platser.  
Total boyta 1 439 m<sup>2</sup>, lokalyta 195 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WM Tak för takskottning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För 2023 beslutades att behålla avgiften trots omläggning av flera lån till högre ränta. Räntekostnaden på lånen har blivit högre. Men den totala lånekostnaden blir snarlik, jämfört med tidigare år, då vi under 2022 valde att skriva av ett av lånen.

Planerat utbyte av el-central och inkommande stam har förskjutits till våren 2024.

### Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 1 644 516   | 1 488 431   | 1 561 671   | 1 614 911   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 23 727      | 49 360      | 98 475      | 123 738     |
| Soliditet                                                               | %  | 63          | 63          | 60          | 60          |
| Likviditet                                                              | %  | 575         | 490         | 1 065       | 923         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 851         | 851         | 851         | 851         |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 6 994       | 7 027       | 7 974       | 8 019       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 7 942       | 7 979       | 9 055       | 9 106       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 218         | 208         | 192         | 163         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 9,3         | 9,4         | 10,6        | 10,7        |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 311         | 316         | 399         | 436         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 73,90       |             |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

### Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 17 762 000      | 2 417 325                    | 27 656                             | -137 447                      | 49 360                   |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 93 000                             | -93 000                       |                          |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                              | -18 060                            | 18 060                        |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | 49 360                        | -49 360                  |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | 23 727                   |
| Belopp vid årets utgång                | 17 762 000      | 2 417 325                    | 102 596                            | -163 027                      | 23 727                   |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -163 026 |
| Årets resultat      | 23 727   |
|                     | <hr/>    |
|                     | -139 299 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 93 000   |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -35 465  |
| I ny räkning balanseras                      | -196 834 |
|                                              | <hr/>    |
|                                              | -139 299 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 23 727  |
| Dispositioner                      | -57 535 |
|                                    | <hr/>   |
| Årets resultat efter dispositioner | -33 808 |

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 160 131 |
|-------------------------------------------------------|---------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 1 644 516                         | 1 488 431                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |            | 11 748                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>1 656 264</b>                  | <b>1 488 431</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -724 244                          | -715 115                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -35 465                           | -18 060                           |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -163 352                          | -99 829                           |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -39 140                           | -33 578                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -449 536                          | -449 535                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 411 737</b>                 | <b>-1 316 117</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>244 527</b>                    | <b>172 314</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 89 601                            | 52 796                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -310 401                          | -175 750                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-220 800</b>                   | <b>-122 954</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>23 727</b>                     | <b>49 360</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>23 727</b>                     | <b>49 360</b>                     |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 23 727                            | 49 360                            |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 35 465                            | 18 060                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -93 000                           | -93 000                           |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-33 808</b>                    | <b>67 420</b>                     |

| Balansräkning                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                                | 1,2 |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 29 404 957        | 29 854 493        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 0                 | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <u>29 404 957</u> | <u>29 854 493</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andelar i MBF                                  |     | 3 700             | 3 700             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>3 700</u>      | <u>3 700</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>29 408 657</b> | <b>29 858 193</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 11  | 26 297            | 6 636             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 31 061            | 33 008            |
| Klientmedel i SHB                              |     | 2 518 897         | 2 058 625         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <u>2 576 255</u>  | <u>2 098 269</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 576 255</b>  | <b>2 098 269</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>31 984 912</b> | <b>31 956 462</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 20 179 324        | 20 179 325        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 102 596           | 27 656            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>20 281 920</u> | <u>20 206 981</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -163 027          | -137 446          |
| Årets resultat                               |            | 23 727            | 49 360            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-139 300</u>   | <u>-88 086</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>20 142 620</b> | <b>20 118 895</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 11 394 500        | 4 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 394 500</b> | <b>4 800 000</b>  |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 34 000            | 6 682 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 50 538            | 36 613            |
| Skatteskulder                                |            | 11 014            | 7 988             |
| Övriga skulder                               | 14         | 19 053            | 8 982             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 333 187           | 301 984           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>447 792</b>    | <b>7 037 567</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>31 984 912</b> | <b>31 956 462</b> |

## Kassaflödesanalys

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                        |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                | 244 527  | 172 313  |
| *Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | 449 536  | 449 536  |
| *Avser avskrivningar                                   |          |          |
| Erhållen ränta                                         | 37 801   | 8 396    |
| Erhållna utdelningar                                   | 51 800   | 44 400   |
| Erlagd ränta                                           | -310 401 | -175 750 |

**473 263** **498 895**

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | -17 714 | 7 582   |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 13 925  | -9 837  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 44 299  | 127 382 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **513 773** **624 022**

### Investeringsverksamheten

|                                                  |   |          |
|--------------------------------------------------|---|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -280 899 |
|--------------------------------------------------|---|----------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **0** **-280 899**

### Finansieringsverksamheten

|                     |         |            |
|---------------------|---------|------------|
| Amortering av skuld | -53 500 | -1 548 000 |
|---------------------|---------|------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-53 500** **-1 548 000**

**Årets kassaflöde** **460 273** **-1 204 877**

**Likvida medel vid årets början** **2 058 625** **3 263 500**

**Likvida medel vid årets slut** **2 518 898** **2 058 623**

## Tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 7 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,78 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i samband med budget för 2024 beslutat om oförsädrade avgifter för bostadsrätterna.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|                                                    | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                               | 1 224 012                 | 1 224 012                 |
| Hyror lokaler                                      | 278 628                   | 251 352                   |
| Hyror parkering                                    | 45 720                    | 45 720                    |
| Övriga hyrestillägg bredband                       | 72 300                    | 72 300                    |
| Övriga intäkter                                    | 23 856                    | 0                         |
| Återförda reserveringar                            | 0                         | 198                       |
| <b>Brutto</b>                                      | <b>1 644 516</b>          | <b>1 593 582</b>          |
| Hyresförluster vakanser bostäder avgifts fri månad | 0                         | -102 001                  |
| Övriga vakanser hyresförluster                     | 0                         | -3 150                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                       | <b>1 644 516</b>          | <b>1 488 431</b>          |

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

### Not 4 Driftskostnader

|                                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 23 738                    | 36 073                    |
| Reparationer, löpande underhåll  | 105 642                   | 74 334                    |
| Elavgifter                       | 56 446                    | 71 651                    |
| Uppvärmning                      | 265 760                   | 239 895                   |
| Vatten och avlopp                | 34 433                    | 27 646                    |
| Renhållning                      | 40 505                    | 55 093                    |
| Försäkringar                     | 29 623                    | 27 549                    |
| Kabel-TV / Internet              | 86 184                    | 97 766                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 0                         | 5 785                     |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 81 913                    | 79 323                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>724 244</b>            | <b>715 115</b>            |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| OVK                               | 0                                       | 18 060                                  |
| Stamspolning                      | 35 465                                  | 0                                       |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>35 465</u></b>                    | <b><u>18 060</u></b>                    |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hyra av maskiner                        | 278                                     | 0                                       |
| Förbrukningsinventarier                 | 547                                     | 0                                       |
| Porto                                   | 35                                      | 0                                       |
| Revision                                | 15 620                                  | 16 000                                  |
| Föreningsmöten                          | 7 393                                   | 0                                       |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 72 743                                  | 71 772                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 25 371                                  | 11 457                                  |
| Konsultarvoden                          | 40 000                                  | 0                                       |
| Övriga externa tjänster                 | 766                                     | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                                     | 600                                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>163 353</u></b>                   | <b><u>99 829</u></b>                    |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 25 000                                  | 25 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 7 855                                   | 7 855                                   |
| Kostnadsersättning                      | 285                                     | 723                                     |
| Övriga personalkostnader                | 6 000                                   | 0                                       |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>39 140</u></b>                    | <b><u>33 578</u></b>                    |

**Not 8      Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 37 745                                  | 8 136                                   |
| Övriga ränteintäkter              | 56                                      | 260                                     |
| Utdelning MBF                     | 51 800                                  | 44 400                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>89 601</u></b>                    | <b><u>52 796</u></b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9      Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2023-12-31</u>        | <u>2022-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 135 410               | 24 655 607               |
| Inköp/Aktiveringar                                  | 0                        | 479 803                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 25 135 410               | 25 135 410               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -5 266 417               | -4 816 881               |
| Årets avskrivningar                                 | -449 536                 | -449 536                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -5 715 953               | -5 266 417               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>19 419 457</u>        | <u>19 868 993</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 9 985 500                | 9 985 500                |
| Utgående planenligt värde                           | 9 985 500                | 9 985 500                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>29 404 957</u></b> | <b><u>29 854 493</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 19 530 000               | 19 530 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 28 982 000               | 28 982 000               |
|                                                     | <u>48 512 000</u>        | <u>48 512 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 46 200 000               | 46 200 000               |
| Lokaler                                             | 2 312 000                | 2 312 000                |
|                                                     | <u>48 512 000</u>        | <u>48 512 000</u>        |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 69 030            | 69 030            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 69 030            | 69 030            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -69 030           | -69 030           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -69 030           | -69 030           |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>0</u></b>   | <b><u>0</u></b>   |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2023-12-31</u>    | <u>2022-12-31</u>   |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 26 297               | 6 636               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>26 297</u></b> | <b><u>6 636</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                                                       | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SHYP                                                                                                    | 2,34           | 2025-04-30                     | 1 900 000                          |
| SHYP                                                                                                    | 2,34           | 2025-04-30                     | 2 900 000                          |
| SHYP                                                                                                    | 4,03           | 2026-04-30                     | 2 639 000                          |
| SHYP                                                                                                    | 4,48           | 2026-06-30                     | 1 830 000                          |
| SHYP                                                                                                    | 4,03           | 2026-04-30                     | 910 000                            |
| SHYP                                                                                                    | 4,11           | 2026-06-01                     | 1 249 500                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 11 428 500                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -34 000                            |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                |                                    |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 11 394 500                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 11 258 500                         |

Not 13      Ställda säkerheter

|                                                                                                   | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 13 600 000        | 13 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>13 600 000</b> | <b>13 600 000</b> |

Not 14      Övriga skulder

|                                          | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                                     | 19 053            | 8 982             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>19 053</b>     | <b>8 982</b>      |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lars Hedlund  
Ordförande

Amanda Grafström

Peter Kullgren

Tobias Wessberg  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## LARS HEDLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Hedlund

Lars Hedlund

***2024-01-30 07:02:31 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.241.178.145

## AMANDA GRAFSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Berith Amanda Rebecka  
Grafström

Amanda Grafström

***2024-01-30 20:07:31 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.69.151.46

## TOBIAS WESSBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS WESSBERG

Tobias Wessberg

***2024-01-26 18:42:58 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 85.76.38.216

## EMIL NILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

***2024-01-31 08:45:20 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.125

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apeln 2, org.nr 769607-9677

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 februari 2023 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Apeln 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**EMIL NILSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19950426xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-09 06:42:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: LN0ZG-XFOJ6-XZEK5-CTDGS-G5Q7U-50QVZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**