

Årsredovisning 2024

Brf Äppelträdet NM 94-96

769603-9648



Rålis på 50-talet

Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelträdet NM 94-96

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 4
Balansräkning	s. 5
Kassaflödesanalys	s. 7
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 14

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-23 och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska planen registrerades 2009-12-03. Fastigheten System 8 förvärvades av stiftelsen Stockholms Sjukhem 2010-02-10 genom förvärv av Fastighetsförvaltning AB System 8. Marken innehas med äganderätt. Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24.

Föreningen har 79 bostadsrättslägenheter (varav två är sammanslagna) om totalt 6 202 m² och två hyreslokaler (varav en används som gästlägenhet) om sammanlagt 144 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 127. Under året har 5 överlåtelse ägt rum, varigenom 10 medlemmar lämnar föreningen och 10 tillkommer. Under året har två hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt varvid 3 medlemmar tillkommit. Medlemsantalet uppgår vid årets utgång till 130. Föreningen hade vid årets slut en lokalhyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av ett prisbasbelopp. För andrahandsuthyrning, som alltid kräver styrelsens godkännande, är avgiften 10 % av ett prisbasbelopp per år, vilken uttas med 1/12 per påbörjad månad.

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-02-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/ordförande
Ken Lundberg	ledamot/kassör
Eva Kasselring	ledamot/sekreterare
Elisabeth Liljeroth	ledamot
Kjell Erik Martinsson	ledamot (avgick 2024-10-29)
Emil Stolt	ledamot
Håkan Sandberg	suppleant
Joakim Kämpe	suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st.

Till valberedning valdes Rozbeh Khorsidi, Katarina Irenius och Eva Rahm.

Till revisor för räkenskapsåret 2024 valdes David Walman på Rävisor AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Att två tidigare hyresrätter uppläts med bostadsrätt under året ledde till minskade sidointäkter. Det intäktsbortfallet kompensades av avgiftshöjningar om ca 1 % från årsskiftet 2023/24, höjd lokalhyra och kraftigt höjda avgifter för p-platserna. De taxebundna utgiftsslagen (fjärrvärme, vatten, avfall och eldistribution) har, i likhet med föregående år, ökat markant. Tillsammans med övriga generella prisökningar har därför de löpande drift- och förvaltningskostnaderna under året fortsatt att öka mer än normalt. De kraftigt höjda marknadsräntorna har däremot genom tidigare bundna lån med förmånliga villkor inte påverkat föreningen negativt under 2024. Upplåtelseerna av ovan nämnda hyreslägenheter möjliggjorde även en större amortering av föreningens lån med 6,25 mkr till 5,5 mkr. Ränteutgifterna blev därmed de lägsta någonsin. Resterande likviditet bidrog dessutom till att ränteintäkterna under 2024 översteg ränteutgifterna.

Sammantaget överstiger det löpande kassaflödet även detta år vårt interna mål med god marginal och vår underhållsplan förblir därmed fullt finansierad genom eget löpande kassaflöde för hela perioden 2010-2024. Årets resultat ökade marginellt jämfört med föregående år.

En tvist löstes under året i Hyresnämnden. En medlem accepterade inte styrelsens avslag på ansökan om förlängd upplåtelse i andra hand och begärde prövning av frågan hos Hyresnämnden. Hyresnämnden avlog medlemmens ansökan.

Under slutet av året förbereddes samtliga lägenheter för en övergång till individuell mätning och debitering (IMD) av hetvatten och elenergi, med avsikten att dessa båda kostnadsslag från årsskiftet 2024/25 skall debiteras av föreningen i tillägg till brf-avgiften. Syftet med denna investering är att uppnå ett mindre resurskrävande boende med lägre boendekostnader. Årsavgiften för 2025 uppgår i genomsnitt till 658 kr/m², en höjning med ca 2%. Avgiften är uppdelad i en fast årsavgift om 4 707 kr/lägenhet och en areabaserad årsavgift om 598 kr/m². Den senare exkluderar från årsskiftet 2024/25 tapphetvatten som alltså mäts och debiteras separat (liksom förbrukningen av hushållens elenergi).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 10 447 021
Årets resultat	+ 1 081 769
	- 9 366 252

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	1 117 000
I ny räkning överföres	- 10 483 252
	- 9 366 252

Flerårsöversikt - nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	2015	2010
Årsavgift, kr/m ² (snitt)	645	638	631	623	623	623	549
Årsavgiftens andel av intäkterna, %	85,5	82,6	83,4	83,7	84,7	84,3	73,5
Skuld, kr/m ² (BOA+LOA, årets slut)	867	1 852	2 324	2 915	3 309	6 075	7 826
Dito, endast bostadsrättsarea	887	1 932	2 425	3 042	3 453	6 339	8 495
Löpande utgifter, kr/m ²	364 ¹⁾	337	296	291	267	271	391
-varav energi, kr/m ²	186 ¹⁾	168	162	150	121	116	188
Ränteutgifter, kr/m ²	13	42	23	20	23	179	268
Räntekänslighet, % (årets slut)	1,4	3,0	3,8	4,9	5,5	10,3	19,0
Sparande, kr/m ²	358	353 ²⁾	404	403	418	249	-80
-varav för underhåll, kr/m ²	297	293	362	341	345	179	-80
Soliditet, %	97,6	94,8	93,5	92,0	90,9	84,5	79,4

1) Exklusive estimerad hushållsel fr o m 26 nov 2024 som vidaredebiteras under 2025.

2) Exklusive elstöd.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 665 721	4 624 967
Övriga rörelseintäkter	3	18 086	70 435
Summa rörelseintäkter		4 683 807	4 695 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 960 135	-1 844 847
Övriga externa kostnader	8	-306 272	-207 729
Personalkostnader	9	-87 619	-83 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 287 504	-1 278 892
Summa rörelsekostnader		-3 641 530	-3 414 937
RÖRELSERESULTAT		1 042 277	1 280 465
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		123 330	2 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-84 838	-268 770
Summa finansiella poster		38 492	-266 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 080 769	1 014 399
ÅRETS RESULTAT		1 080 769	1 014 399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	223 230 651	224 428 275
Markanläggningar	12	114 643	128 239
Maskiner och inventarier	13	166 270	185 523
Pågående projekt	14	389 471	0
Summa materiella anläggningstillgångar		223 901 035	224 742 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		223 901 035	224 742 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 036	20 257
Övriga fordringar	15	144 625	46 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	119 214	117 522
Summa kortfristiga fordringar		313 875	184 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 377 566	769 283
Summa kassa och bank		8 377 566	769 283
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 691 441	953 502
SUMMA TILLGÅNGAR		232 592 476	225 695 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 570 847	213 675 847
Fond för yttre underhåll		9 779 938	8 662 938
Summa bundet eget kapital		235 350 785	222 338 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 447 021	-10 344 420
Årets resultat		1 080 769	1 014 399
Summa fritt eget kapital		-9 366 252	-9 330 021
SUMMA EGET KAPITAL		225 984 533	213 008 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	5 500 000
Summa långfristiga skulder		0	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 500 000	6 250 000
Leverantörsskulder		414 256	262 808
Skatteskulder		7 672	11 265
Övriga kortfristiga skulder		0	3 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	686 015	658 969
Summa kortfristiga skulder		6 607 943	7 186 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 592 476	225 695 539

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 042 277	1 280 465
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 287 504	1 278 892
	2 329 781	2 559 357
Erhållen ränta	123 330	2 704
Erlagd ränta	-108 841	-258 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 344 270	2 303 089
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 656	101 750
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	195 171	-46 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 409 785	2 358 015
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-446 502	-34 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-446 502	-34 788
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 895 000	0
Amortering av lån	-6 250 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 645 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 608 283	-676 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	769 283	1 446 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 377 566	769 283

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelträdet NM 94-96 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 988 881	3 880 476
Hysesintäkter, bostäder	6 604	194 347
Hysesintäkter, lokaler	300 510	272 993
Hysesintäkter, p-platser	347 700	262 200
Övriga intäkter	22 026	14 951
Summa	4 665 721	4 624 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	18 086	70 435
Summa	18 086	70 435

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	393
Städning	57 976	51 216
Sotning	0	76 793
Besiktning och service	58 229	58 900
Yttre skötsel och snöröjning	12 126	26 554
Summa	128 331	213 856

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	124 072	133 044
Försäkringsskador	19 160	0
Summa	143 232	133 044

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	288 799	184 763
Uppvärmning	711 168	703 871
Vatten	221 381	177 126
Sophämtning	72 625	50 546
Summa	1 293 973	1 116 306

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	166 354	157 098
Kabel-TV och bredband	87 384	86 922
Fastighetsskatt/avgift	140 860	137 621
Summa	394 598	381 641

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 395	6 030
Övriga förvaltningskostnader	148 878	40 739
Telefon	5 529	5 621
Revisionsarvoden	17 613	30 350
Ekonomisk förvaltning	129 858	124 989
Summa	306 272	207 729

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	72 950	67 750
Sociala avgifter	14 669	15 719
Summa	87 619	83 469

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83 806	268 650
Övriga räntekostnader	1 032	120
Summa	84 838	268 770

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 376 712	241 376 712
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 376 712	241 376 712
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 948 437	-15 750 813
Årets avskrivning	-1 197 624	-1 197 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 146 061	-16 948 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	223 230 651	224 428 275
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>128 808 590</i>	<i>128 808 590</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 209 000	125 209 000
Taxeringsvärde mark	247 000 000	247 000 000
Summa	372 209 000	372 209 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	271 965	271 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 965	271 965
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-143 726	-130 130
Årets avskrivning	-13 596	-13 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 322	-143 726
Utgående restvärde enligt plan	114 643	128 239

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 278 544	3 243 756
Inköp	57 031	34 788
Utgående anskaffningsvärde	3 335 575	3 278 544
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 093 021	-3 025 349
Avskrivningar	-76 284	-67 672
Utgående avskrivning	-3 169 305	-3 093 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 270	185 523

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Installation IMD	389 471	0
Summa	389 471	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	47 138	46 200
Momsfordran	97 367	0
Övriga fordringar	120	240
Summa	144 625	46 440

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 511	45 944
Försäkringspremier	18 785	17 877
Kabel-TV och bredband	21 875	21 846
Ekonomisk förvaltning	33 043	31 855
Summa	119 214	117 522

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-02-28	4,53 %	0	2 500 000
SEB	2024-03-28	0,63 %	0	3 500 000
SEB	2025-01-28	0,95 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2024-02-28	4,53 %	0	250 000
Summa			5 500 000	11 750 000
Varav kortfristig del			5 500 000	6 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 382	8 905
El	78 776	24 024
Uppvärmning	82 029	109 758
Räntor	1 886	25 889
Vatten	36 934	31 082
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	83 600	83 600
Förutbetalda avgifter/hyror	391 408	375 711
Summa	686 015	658 969

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 663 950	49 663 950

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Elisabeth Liljeroth
Styrelseledamot

Emil Stolt
Styrelseledamot

Eva Kasselring
Styrelseledamot

Ken Lundberg
Styrelseledamot

Per Olof Sjöstedt
Ordförande

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.02.2025 08:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.02.2025 08:49

DOCUMENT ID:

ryMugpZXckx

ENVELOPE ID:

Syl_ITZmckl-ryMugpZXckx

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelträdet NM 94-96, 769603-9648 - Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH LILJEROTH liljeroth.elisabeth@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 09:23 19.02.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.108.137
2. PER OLOF SJÖSTEDT peo.sjostedt@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 09:24 19.02.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.108.144
3. EMIL STOLT emil.stolt@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 10:12 19.02.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.108.158
4. KEN LUNDBERG ken.lundberg@ownit.nu	Signed Authenticated	19.02.2025 14:12 19.02.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.108
5. EVA KASSELRING eva.kasselring@kasselring.se	Signed Authenticated	19.02.2025 22:25 19.02.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.71.106
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	20.02.2025 08:23 20.02.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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