

# Brf Appelgarden, Kv Dalen 5

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Appelgarden, Kv dalen 5**  
769617-5582  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Appelgarden, Kv dalen 5, 769617-5582, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen är andelsägare i Dalens samfällighetsförening, som driver sopsugsanläggningen i Dalen.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Barbro Wong	Ordförande	2023
Lars Olsson	Ledamot/vice ordförande	2023
Jakob Jönsson	Ledamot/sekreterare	2023
Börje Justrell	Ledamot/kassör	2023
Gebhard Eisenlauer	Ledamot	2023
Victor Norman	Ledamot	2023
Filip Nilsson	Ledamot	2023

#### Ordinarie revisorer

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB	Auktoriserad revisor	2023
---------------------------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Per Han		2023
---------	--	------

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Dalen 5 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Grusåsgränd 2-52. Byggnaderna (tre huskroppar) uppfördes 1979 och har samma värdeår.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avgälden är 1 283 000 kr per år enligt beslut 2019-07-01, dock görs en särskild nedsättning de första fyra åren. Tomträttsavgälden år 2022 var 1 097 000 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 042 kvm, 8 308 kvm utgör lägenhetsyta och 42 kvm lokalyta. Under året tillkom 2 lägenheter på vardera 4 rum, då en f.d. lokal byggdes om.

77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. De 2 nybyggda lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i början av 2023, varefter totalt antal lägenheter är 89 varav 10 hyresrätter. Kostnaden för byggnationen av dessa 2 lägenheter uppgår till ca 4 600 000 kr.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	12	29	38	1	8

Total tomtarea:	6 550 kvm
Total bostadsarea:	8 308 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 452 kvm
- varav hyresrättsarea:	856 kvm
Total lokalarea:	42 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-22 samt 2019-03-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Åkerlunds Fastighetsservice  
Tele2  
Stockholms Stadsnät  
Skurgubben Städservice  
Switch Nordic Green  
Stockholm Exergi  
Anticimex  
S:t Eriks Hiss  
Söderkyl

Teknisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal tvättutrustning

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 803 214 kr och planerat underhåll för 56 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-21 av Sustend AB fd Bredablick Fastighetspartner och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Planen uppdateras löpande.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 294 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm.

Följande åtgärder planeras 2023

Måla trapphusen 560 000 kr

Tidigare utfört underhåll

	År
Stamspolning	2010
Målning av trapphus	2010
Badrumsrenovering	2011
Ny värmeundercentral	2011
Hissrenovering	2012
Takrenovering och takmålning	2012
Installation av portlås	2012
Renovering av pentry i träfflokalen	2012
Fönsterrenovering	2013
Ny lyktstolpsbelysning (LED)	2015
Installation av reningsutrustning i värmesystemet	2015
Vindsisolering	2015
Filmning/besiktning av avloppsstammar	2015
Stamspolning och kontroll av anslutningar i kök och badrum	2015
Renovering av föreningslokal och tvättstugeentré	2015
Upprustning av lekplatser	2016
Renovering elsystem	2016
Ny belysning på gården, trapphus och loftgångar	2017
Byte av liggande avloppsstammar i höghusdelen	2017
Byte av slingventiler och injustering av värmesystemet	2018
Byte av entrédörrar och dörrar till cykelrum, förråd, m.m.	2019
Takunderhåll	2019
Kontroll och åtgärd av taksäkerhet	2020
Renovering av tvättstugan med nya maskiner och övrig utrustning	2020
Relining av stammar i låghusdelen	2020
Rengöring och polering av entréer och trapphus	2020
Stamspolning	2021
OVK	2021
Installerat elektroniska dörröppnare	2022
Besiktat skyddsrum	2022
Besiktat och åtgärdat avluftsventiler	2022
Bytt värmeventiler	2022
Åtgärdat dagvattenavrinning på gården	2022
Beskurit träden på gården	2022

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st.

## Styrelsens ord

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens låneskuld var 2022-12-31 19 533 802 kr.

Månadsavgiften höjdes fr.o.m. januari 2022 med 3 %.

Föreningens resultat år 2022 är -1 039 625 kr. vilket kan jämföras med resultatet för år 2021, som var -579 466 kr. Förändringen beror främst på reliningen förra året. I resultatet för år 2022 ingår avskrivning med 1 566 949 kr. Exkluderar man den blir resultatet 527 324 kr. Det innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt resultat på 527 324 kr.

Avskrivning är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett kassaflöde på -4 565 725 kr vilket till stor del beror på ombyggnad av lokal till två lägenheter.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 483 kr.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 122 medlemmar.  
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 122 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	5 672	5 375	5 337	5 325
Resultat efter finansiella poster*	-1 040	-579	-2 790	-683
Förändring av underhållsfond	1 238	1 154	-1 042	566
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-710	-158	-169	330
Sparande kr / kvm	70	134	131	166
Soliditet (%)	82	82	82	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	580	563	551	540
Bostadshyra kr / kvm	1 207	1 183	1 168	1 147
Driftskostnad, kr / kvm	447	409	366	346
Energikostnad, kr / kvm	182	172	155	155
Ränta, kr / kvm	19	20	33	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	156	153	152	124
Lån, kr / kvm	2 351	2 375	2 397	2 825
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Snittränta (%)	0,82	0,86	1,36	1,51

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.





**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 006 080</b>	<b>4 209 654</b>	<b>-18 484 769</b>	<b>-579 466</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-579 466	579 466
Avsättning till underhållsfond		1 294 000	-1 294 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 250	56 250	
Årets resultat				-1 039 625
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 006 080</b>	<b>5 447 404</b>	<b>-20 301 985</b>	<b>-1 039 625</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 064 235
Årets resultat före fondförändring	-1 039 625
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 294 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 250
Summa över/underskott	-21 341 610

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-21 341 610</b>
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 354 244	5 207 760
Övriga rörelseintäkter	3	317 441	167 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 671 685</b>	<b>5 375 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 572 080	-3 786 877
Övriga externa kostnader	7	-252 000	-256 813
Personalkostnader	8	-174 950	-180 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 566 949	-1 574 777
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 565 979</b>	<b>-5 799 236</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-894 294</b>	<b>-423 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 785	14 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 116	-169 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 331</b>	<b>-155 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 039 625</b>	<b>-579 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 039 625</b>	<b>-579 466</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	108 668 139	110 138 679
Inventarier, maskiner och installationer	11	690 627	787 036
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 158 432	427 436
Summa materiella anläggningstillgångar		114 517 198	111 353 151
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		114 517 198	111 353 151
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	415
Övriga fordringar		97 370	100 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	666 521	484 929
Summa kortfristiga fordringar		763 891	586 089
<b>Kassa och bank</b>	13	1 411 780	5 977 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 175 671	6 563 595
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		116 692 869	117 916 746

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 006 080	112 006 080
Underhållsfond		5 447 404	4 209 654
Summa bundet eget kapital		117 453 484	116 215 734
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 301 985	-18 484 768
Årets resultat		-1 039 625	-579 466
Summa fritt eget kapital		-21 341 610	-19 064 234
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 111 874</b>	<b>97 151 500</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	14 314 778	14 537 146
Summa långfristiga skulder		14 314 778	14 537 146
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 219 024	5 209 956
Leverantörsskulder		332 723	263 347
Skatteskulder		7 892	15 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	706 578	739 410
Summa kortfristiga skulder		6 266 217	6 228 100
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 692 869</b>	<b>117 916 746</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-894 294	-423 704
Avskrivningar	1 566 949	1 574 777
	<b>672 655</b>	<b>1 151 073</b>
Erhållen ränta	15 785	14 052
Erlagd ränta	-161 116	-169 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>527 324</b>	<b>995 311</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-177 800	-46 015
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	29 047	212 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>378 571</b>	<b>1 162 027</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 730 996	-396 596
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 730 996</b>	<b>-396 596</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	4 925 000
Amortering av låneskulder	-5 213 300	-5 104 667
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-213 300</b>	<b>-179 667</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 565 725</b>	<b>585 764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 977 505</b>	<b>5 391 741</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 411 780</b>	<b>5 977 505</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	50-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 320 731	4 194 790
Hyror bostäder	1 033 513	1 012 970
<b>Summa</b>	<b>5 354 244</b>	<b>5 207 760</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	150 192	148 851
Gemensamhetslokal	5 800	2 000
Överlåtelseavgifter	8 420	7 119
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 821	2 380
Övriga intäkter	6 605	7 422
Försäkringsersättningar	143 603	-
<b>Summa</b>	<b>317 441</b>	<b>167 772</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	553 084	30 583
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 442	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 034
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	86 725	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 625
VA & sanitet, installationer	-	548
Värme, installationer	57 101	17 262
Ventilation, installationer	47 582	49 359
El, installationer	7 656	-
Hiss	21 904	47 513
Övriga installationer	8 500	103 500
Huskropp	7 220	10 178
<b>Summa</b>	<b>803 214</b>	<b>271 601</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	-	114 588
Markytor	56 250	-
<b>Summa</b>	<b>56 250</b>	<b>114 588</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	149 373	142 933
Teknisk förvaltning	262 788	259 160
Besiktningkostnader	168 471	119 026
Snöröjning	19 864	5 000
Serviceavtal	45 702	37 931
Förbrukningsmaterial	19 186	28 442
El	251 712	150 677
Uppvärmning	978 969	1 019 849
Vatten och avlopp	280 042	257 724
Avfallshantering	17 509	20 739
Försäkringar	138 744	128 912
Systematiskt brandskyddsarbete	15 363	6 413
Tomträttsavgälder	1 097 000	973 450
Samfälligheter	124 200	103 500
Hyressättningsavgift	-	1 529
Kabel-TV	12 405	12 009
Bredband	124 259	125 754
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 030	7 639
<b>Summa</b>	<b>3 712 616</b>	<b>3 400 688</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Postlådor	-	16 084
Frakter och transporter	-	1 760
Kontorsmateriel och trycksaker	5 164	7 051
Tele och post	7 199	3 589
Förvaltningskostnader	165 541	163 373
Revision	28 556	30 426
Jurist- och advokatkostnader	-	1 619
Bankkostnader	1 767	1 710
IT-tjänster	16 832	10 623
Övriga externa tjänster	11 461	7 500
Serviceavgifter till branschorganisationer	14 680	12 264
Övriga externa kostnader	800	814
<b>Summa</b>	<b>252 000</b>	<b>256 813</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	142 498	149 992
<b>Summa</b>	<b>142 498</b>	<b>149 992</b>
Sociala avgifter	32 452	30 777
<b>Summa</b>	<b>174 950</b>	<b>180 769</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 436 693	1 436 692
Markanläggningar	33 847	33 848
Inventarier, maskiner och installationer	96 409	104 237
<b>Summa</b>	<b>1 566 949</b>	<b>1 574 777</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	126 493 395	126 493 395
-Markanläggningar	338 479	338 479
-Pågående nyanläggningar	427 436	30 840
	<u>127 259 310</u>	<u>126 862 714</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	4 730 996	396 596
	<u>4 730 996</u>	<u>396 596</u>
	<b>131 990 306</b>	<b>127 259 310</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 509 805	-15 073 113
-Markanläggningar	-183 390	-149 542
	<u>-16 693 195</u>	<u>-15 222 655</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 436 693	-1 436 692
-Årets avskrivning på markanläggning	-33 847	-33 848
	<u>-1 470 540</u>	<u>-1 470 540</u>
	<b>-18 163 735</b>	<b>-16 693 195</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>113 826 571</b>	<b>110 566 115</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	108 546 897	109 983 590
Markanläggningar	121 242	155 089
Pågående nyanläggningar	5 158 432	427 436
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	187 000 000	145 000 000
Lokaler	1 722 000	1 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>188 722 000</b>	<b>146 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>113 263 000</i>	<i>80 116 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 902 353	1 902 353
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 902 353</b>	<b>1 902 353</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 115 317	-1 011 080
	-1 115 317	-1 011 080
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-96 409	-104 237
	-96 409	-104 237
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 211 726</b>	<b>-1 115 317</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>690 627</b>	<b>787 036</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	666 521	484 929
<b>Summa</b>	<b>666 521</b>	<b>484 929</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	592	951
Transaktionskonto Handelsbanken	321 661	1 402 211
Placeringskonto SBAB	1 089 526	4 574 343
<b>Summa</b>	<b>1 411 780</b>	<b>5 977 506</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 219 024	5 209 956
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 314 778	14 537 146
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 533 802</b>	<b>19 747 102</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	19 533 802	19 747 102
<b>Summa</b>	<b>19 533 802</b>	<b>19 747 102</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,91 %	2025-02-14	9 822 102	-	113 300	9 708 802
SBAB	-	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
SBAB	0,73 %	2024-01-10	4 925 000	-	100 000	4 825 000
SBAB	0,74 %	2023-02-21	-	5 000 000	-	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>19 747 102</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 213 300</b>	<b>19 533 802</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	45 193
Förutbetalda intäkter	408 872	434 178
Upplupna revisionsarvoden	26 750	26 725
Upplupna driftskostnader	251 243	233 314
<b>Summa</b>	<b>706 578</b>	<b>739 410</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

## **Underskrifter**

Stockholm, 2023-

Barbro Wong  
Styrelseordförande

Gebhard Eisenlauer

Jakob Jönsson

Börje Justrell

Lars Olsson

Victor Norman

Filip Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB  
Auktoriserad revisor



**ÅR 2022**

Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Maj 11 2023 09:04AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6450F7DE00EF1  
MAJ 11 2023 09:04AM

**Deltagare**

**Susanne Collin Thörn (Skapare)**

**Barbro Wong (Esignatur)**

**Gebhard Eisenlauer (Esignatur)**

**Jakob Jönsson (Esignatur)**

**Börje Justrell (Esignatur)**

**Lars Olsson (Esignatur)**

**Victor Norman (Esignatur)**

**Filip Nilsson (Esignatur)**

filip@brfappelparden.se

Signerad: Maj 11 2023 07:39AM





Maj 02 2023 01:49PM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2023 01:54AM	Barbro Wong granskade dokumentet:
Maj 08 2023 01:55AM	 BARBRO WONG signerade dokumentet
Maj 10 2023 11:24AM	Gebhard Eisenlauer granskade dokumentet:
Maj 10 2023 11:26AM	 Gebhard Eisenlauer signerade dokumentet
Maj 09 2023 07:31PM	Jakob Jönsson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 07:35PM	 JAKOB JÖNSSON signerade dokumentet
Maj 07 2023 03:26PM	Börje Justrell granskade dokumentet:
Maj 07 2023 03:27PM	 JOHN BÖRJE JUSTRELL signerade dokumentet
Maj 08 2023 12:36PM	Lars Olsson granskade dokumentet:
Maj 09 2023 07:24PM	 Lars Olof Olsson signerade dokumentet
Maj 08 2023 11:13AM	Victor Norman granskade dokumentet:
Maj 08 2023 11:14AM	 Victor Tony Alexander Norman signerade dokumentet
Maj 11 2023 07:38AM	Filip Nilsson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 07:39AM	 FILIP ENGVALL NILSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 08:42AM	Staffan Zander granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:04AM	 STAFFAN ZANDER signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:04AM	Dokumentet har signerats



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Appelgården, kv Dalen 5

Org.nr 769617-5582

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Appelgården, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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.

### 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 de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 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 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 för Brf Appeldagen, kv Dalen 5 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Nacka

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2023 09:05

SENT BY OWNER:  
Sammy Bergman - 11.05.2023 09:00

DOCUMENT ID:  
HJusGzq4h

ENVELOPE ID:  
HkwsGGqVh-HJusGzq4h

DOCUMENT NAME:  
RB.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CLT)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN ZANDER staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	11.05.2023 09:05 11.05.2023 09:04	eID Low	Swedish BankID

\* 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



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.







# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

