

# Årsredovisning 2023

Brf Apelsinlunden

769617-0062



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Apelsinlunden

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-11. Senaste stadgar registrerades 2023-02-15.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klacklappen 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 362 kvm och 1 lokal om 93 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 455 kvm.

### Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	68
4 rum och kök	25

### Parkeringsplatser

I garage	28
Vid gata	68

## Styrelsens sammansättning

Lillianna Madeleine Hölscher	Ordförande
Barbro Anna Müller	Styrelseledamot
Eduard Kha	Styrelseledamot
Lena Christina Höög Berglund	Styrelseledamot
Marie Elisabet Granrud	Styrelseledamot
Sara Marie Nilsson	Styrelseledamot
Sari Johanna Feli	Styrelseledamot

## Valberedning

Mikaela Jonsson  
Robert Bara

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-04. Med anledning av uppdatering av föreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

## Planerade underhåll

- 2071 ● Byte armaturer led med sensor  
Putsning av fasad - Tunnputs 25% av ytan
- 2061 ● Putsning av fasad - Tunnputs 100% av ytan  
Fönsterbyte  
Dränering
- 2051 ● Byte av balkongräcken
- 2046 ● Byte armaturer led med sensor
- 2036 ● Putsning av fasad - Tunnputs 100% av ytan
- 2032 ● Stambyte, EL och VVS

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Snöröjning	AM Mark & Sten AB
Bredband/TV	STOKAB & Stockholms Stadsnät
EI	Skellefteå Kraft, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Sopsug Älvsjö Samfällighet
Grovsoppor	Recycling i Stockholm AB
Tvättmaskiner	AB Podab
Banklån	Handelsbanken
Laddstolpar	Elaway AB
Solceller	Everenergy AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug Älvsjö Samfällighetsförening, med en andel på 9.56%.

Samfälligheten förvaltar sophantering.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Skohornet, med en andel på 23,31%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Föreningen har beviljats elstödet som ansöktes för 2021-2022.
- På grund av ökade räntekostnader och inflation har styrelsen beslutat om nedanstående avgiftshöjningar under året 2023.  
Enligt styrelsens beslut tillsammans med med samfälligheten Skohornet justerades gatuparkeringsplatserna med 31% 2023-01-01.  
Enligt styrelsens beslut justerades 2023-07-01 parkeringsplatserna med 10% samt avgifterna för extra förråd med 30%.  
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%, 2023-07-01 med 20% och 2023-12-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

- Efter upphandling med hjälp av Leif Bolander & Co har föreningen beslutat att byta försäkringsbolag från Folksam till Brandkontoret från och med 1 december 2023.

### Övriga uppgifter

- Föreningen har under året uppdaterat stadgarna efter beslut på föreningsstämmor.
- Laddstolpar för elbilar har installerats av Elaway på Banvallen
- Föreningen har anordnat en städdag den 7e oktober med fokus på omplantering och ogrärensning
- Föreningen har utfört bullermätning i tvättstugan och åtgärder har tagits för att minska bullret.
- Tre balkonger på TB23 har renoverats under hösten 2023.
- Källartrappor har renoverats på TB23 och TB35.
- Parkeringsgaraget på Kängvägen har renoverats och detta har gått under garantin.
- Styrelsen har påbörjat arbetet med att se till att skyddsrummen är tillgängliga och har den utrustning som krävs.
- Sotning och OVK har utförts i samtliga lägenheter.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 363	7 554	7 088	6 500
Resultat efter fin. poster	-1 806	-1 989	-14 183	-1 215
Soliditet (%)	45	46	52	57
Yttre fond	5 763	5 051	4 402	3 754
Taxeringsvärde	237 185	237 185	216 267	216 267
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	784	656	614	561
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	83,7	84,1	83,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 474	5 875	5 928	4 910
Skuldsättning per kvm totalyta	5 425	5 453	5 502	4 543
Sparande per kvm totalyta	45	27	-986	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	107	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	288	284	-	-
<b>Belåningsgrad (%)</b>	53,34	52,49	51,88	44,3
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	1,85	0,61	0,56
Räntekänslighet (%)	6,99	8,96	9,65	8,75

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 749 843 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

**Belåningsgrad (%)** - Fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark.

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Framtida finansiering kommer till störst del via medlemsavgiften, en hyreslägenhet som läggs ut för försäljning 2024, samt större framtida underhåll kommer även vid behov finansieras med lån.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 898	-	-	64 898
Upplåtelseavgifter	18 935	-	-	18 935
Fond, yttre underhåll	5 051	-	712	5 763
Balanserat resultat	-35 764	-1 989	-712	-38 464
Årets resultat	-1 989	1 989	-1 806	-1 806
<b>Eget kapital</b>	<b>51 132</b>	<b>0</b>	<b>-1 806</b>	<b>49 326</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 464
Årets resultat	-1 806
<b>Totalt</b>	<b>-40 270</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 800
Balanseras i ny räkning	-45 070
	<b>-40 270</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 363	7 554
Övriga rörelseintäkter	3	177	51
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 540</b>	<b>7 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 514	-5 797
Övriga externa kostnader	8	-221	-210
Personalkostnader	9	-178	-256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272	-2 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 185</b>	<b>-8 535</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>356</b>	<b>-930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 162	-1 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 161</b>	<b>-1 059</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 806</b>	<b>-1 989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 806</b>	<b>-1 989</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	11	106 344	108 616
Pågående projekt	12	0	132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 344</b>	<b>108 748</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 344</b>	<b>108 748</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		67	32
Övriga fordringar	13	1 941	1 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	613	647
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 621</b>	<b>2 177</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 621</b>	<b>2 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 965</b>	<b>110 925</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		83 833	83 833
Fond för yttre underhåll		5 763	5 051
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 596</b>	<b>88 885</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-38 464	-35 764
Årets resultat		-1 806	-1 989
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-40 270</b>	<b>-37 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 326</b>	<b>51 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 504	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 504</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	41 217	57 009
Leverantörsskulder		484	898
Skatteskulder		23	17
Övriga kortfristiga skulder		14	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 396	1 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 134</b>	<b>59 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 965</b>	<b>110 925</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>356</b>	<b>-930</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 272	2 272
	<b>2 627</b>	<b>1 342</b>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 632	-711
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>996</b>	<b>631</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	91	-164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-396	315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>691</b>	<b>782</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	132	-53
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>132</b>	<b>-53</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	500
Amortering av lån	-288	-1 014
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-288</b>	<b>-514</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>535</b>	<b>216</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 366</b>	<b>1 150</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 900</b>	<b>1 366</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Apelsinlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband och el.

#### 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	0 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 142	5 605
Hysesintäkter, bostäder	663	645
Hysesintäkter, lokaler	74	70
Hysesintäkter, p-platser	495	414
Årsavgifter, Bredband	102	103
Intäktsreduktion	0	-12
Årsavgifter, El	798	710
Elintäkter, laddbox	1	3
Elintäkter, solceller	77	0
Övriga intäkter	11	15
<b>Summa</b>	<b>9 363</b>	<b>7 554</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	165	0
Övriga rörelseintäkter	12	-6
Försäkringsersättning	0	57
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>51</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	210	109
Städning	134	142
Övrigt	59	-91
Besiktning och service	379	226
Trädgårdsarbete	9	19
Snöskottning	224	154
<b>Summa</b>	<b>1 016</b>	<b>560</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	230	458
Bostäder	7	22
Tvättstuga	14	0
Dörrar och lås/porttele	9	9
VA	28	0
El	3	0
Balkonger	280	0
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>489</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	454	716
Solel	456	407
Uppvärmning	1 573	1 412
Vatten	529	430
Sophämtning	91	95
<b>Summa</b>	<b>3 104</b>	<b>3 060</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	171	191
Tomträttsavgälder	724	697
Kabel-TV	38	34
Bredband	117	117
Samfällighet	576	461
Fastighetsskatt	197	189
<b>Summa</b>	<b>1 823</b>	<b>1 688</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	59	58
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	30	17
Revisionsarvoden	39	39
Ekonomisk förvaltning	93	90
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>210</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	134	193
Sociala avgifter	42	61
Övriga personalkostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>256</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 160	1 059
Övriga räntekostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>2 162</b>	<b>1 059</b>

## NOT 11, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	127 397	127 397
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>127 397</b>	<b>127 397</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 781	-16 510
Årets avskrivning	-2 272	-2 272
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 053</b>	<b>-18 781</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>106 344</b>	<b>108 616</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	129 185	129 185
Taxeringsvärde mark	108 000	108 000
<b>Summa</b>	<b>237 185</b>	<b>237 185</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023	2022
Uppvärmningsförbättringar	0	132
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>132</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	140
Övriga fordringar	0	-8
Nabo Klientmedelskonto	1 900	1 366
Nabo Räntekonto	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 941</b>	<b>1 497</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58	123
Försäkringspremier	145	158
Kabel-TV	10	9
Räntor	152	117
Tomträtt	185	178
Bredband	29	29
Förvaltning	34	33
<b>Summa</b>	<b>613</b>	<b>647</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,78 %	30 948	41 173
Stadshypotek	2024-10-30	4,76 %	1 970	1 980
Stadshypotek	2024-12-01	4,46 %	2 861	2 861
Stadshypotek	2025-06-01	4,26 %	5 504	5 532
Stadshypotek	2024-03-01	4,25 %	4 938	4 963
Stadshypotek	2024-04-19	4,77 %	500	500
Stadshypotek	2025-09-30	4,60 %	10 000	
Summa			56 721	57 009
Varav kortfristig del			<b>41 217</b>	<b>57 009</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 721 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41	5
El	87	183
Uppvärmning	238	212
Utgiftsräntor	1 045	403
Vatten	45	45
Löner	75	134
Sociala avgifter	24	42
Förutbetalda avgifter/hyror	811	644
Beräknat revisionsarvode	30	22
<b>Summa</b>	<b>2 396</b>	<b>1 691</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 974	57 974

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Styrelsen har beslutat att byta parkeringsbolag till Parkit från och med februari 2024
- Styrelsen har påbörjat arbete kring försäljning av en hyreslägenhet på TB 25.
- Fuktskada kring brunnen i tvättstugan har upptäckts och åtgärdas.
- Arbete kring optimering av tvättstugorna i samband med att avtalen ska omförhandlas.
- Miljöförvaltningens ärende kring buller från tvättstugan fortlöper.
- Arbete kring skyddsrummen fortlöper.
- Stamspolning planeras utföras under våren 2024.
- Renovering av sopsuget planeras att utföras under 2024 av samfälligheten.

## Underskrifter

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

---

Barbro Anna Müller  
Styrelseledamot

---

Eduard Kha  
Styrelseledamot

---

Lena Christina Höög Berglund  
Styrelseledamot

---

Lillianna Madeleine Hölscher  
Ordförande

---

Sara Marie Nilsson  
Styrelseledamot

---

Sari Johanna Feli  
Styrelseledamot

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

---

KPMG  
Frida Cecilia Lundgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 13:23

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 21.05.2024 08:40

DOCUMENT ID:

BkJTzPYXC

ENVELOPE ID:

By2JMaFmA-BkJTzPYXC

DOCUMENT NAME:

Brf Apelsinlunden, 769617-0062 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILLIANNA HÖLSCHER info.lanna@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:46 21.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/23) IP: 212.100.117.69
2. EDUARD KHA edik88@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:46 21.05.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/05) IP: 212.100.117.159
3. ANNA MÜLLER muller1@live.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:49 21.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/27) IP: 90.129.213.201
4. SARI FELI sarifeli70@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:06 21.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/12) IP: 212.100.117.60
5. LENA CHRISTINA HÖÖG BERGLUND leho691@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:25 21.05.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/10) IP: 83.187.165.207
6. Sara Marie Nilsson sara.nilsson@valea.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:48 21.05.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/31) IP: 90.129.200.134
7. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	21.05.2024 13:23 21.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

\* 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