



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Kv Apelsinen

Årsredovisning 2023



HysDKjt7R-ry3wFjY7R

Årsredovisning för
Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Skohornet 1 byggdes år 1970.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-03-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-05-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skohornets Samfällighet samt Sopsug i Älvsjö Samfällighet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
154	Lägenheter, bostadsrätt	12 876
14	Lägenheter, hyresrätt	1 099
3	Lokaler, bostadsrätt	355
3	Lokaler, hyresrätt	20
134	Antal p-platser	
26	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 41 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-11-23. 41 medlemmar deltog. Beslut om antagande av nya stadgar samt beslut om gemensamt fiber

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hans Larsson	Ledamot
Kari Warner	Ledamot
Kim Astley	Ledamot
Pablo Vela Guitierrez	Ledamot

Vendela Koskinen
Christian Lionskoog

Suppleant
Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas 2 i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Ewa Preston, Peter Honungsmåne och Monika Törngren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Spolning samt filmning av samtliga stammar i samtliga hus samt även samtliga dagvattenbrunnar. Renovering av en hyresrätt. Dränerat 1 sida på Mockasinvägen 6. Underhållit samtliga entréportar. Bytt ut alla ledstångsskydd samt bytt till miljövänliga entrémattor i samtliga hus. Förbättringsmålat parkeringsrutorna på Mockasinvägen. Installerat 8 st laddstolpar längs med Toffelbacken.
2022	Rengöring av ventilationssystem i samtliga hus. Reparation av räcken. Hanterat försäkringsärenden.
2021	Byte av undercentraler samt elmätare i samtliga hus.
2020	Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad. Nytt tak på samtliga hus. Låsbyte entré samt källardörrar i samtliga hus. Renovering av hyresrätt inför försäljning. OVK slutförd. Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad.
2019	OVK påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyresrätt inför försäljning. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysning på innergårdar. Garagerenovering Plösen 1 i samarbete med Skohornets Samfällighet
2018	Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga hus.
2017	Cyklonbyte i sopsugen. Underhåll av undercentraler.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.

2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor samt införskaffat helt nya maskinparker. Renoverat gårdar samt bytt ut 100m avloppstammar vid M28 och M14. Fasadförbättringar. Installation av styrutrustning till utebelysning. Installation av nödbelysning i samtliga hus och på samtliga våningsplan. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)
2013	Montering av snöskydd, ombyggnation av parkarmaturer, samt installation av radonsug.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Relining av bottenplattorna i samtliga hus

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 3 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 221 st. Under året har 16 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 224 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Sålt en hyresrätt om 88kvm där vi amorterat insatsen om 581 353 SEK

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Skadedjursbekämpning	Nomor (ingår i Trygg-Hansa)
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ventilationsfläktar	Wahlings Installationservice (WIAB)
Ventilation	Peter Sotare AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstäd	Kosmo Miljötjänst AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Utemiljö	Svensk Utemiljö och Stockholms Trädvård

Snöröjning	AM Samarbetspartner AB
Mäklare	Notar, Älvsjö
Lås	Axlås AB
Rökluckor	MP2 Development AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfälligheten Skohornet 1 har haft 8 protokollförda möten och 8 arbetsmöten under året. Skohornet 1 har, på juridisk väg, påbörjat en process gällande garantiåtgärder gentemot Skanska.

Samfälligheten Sopsugen har haft 3 protokollförda möten samt 8 arbetsmöten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Samfälligheten Sopsugen har ett gediget och kostsamt arbete framför sig.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på underhållskostnader som är av en engångskaraktär men även återställning av en lägenhet efter omfattande vattenskada (Not 3 Drift - Reparationer) samt p.g.a eftersatt underhåll av dagvattenbrunnarna blev kostnaden för tippetid och tippavgift högre än normalt (Not 3 Underhåll - VA/Sanitet, stamrensning). Skohornets Samfällighetsförening . Ökade kostnader av engångskaraktär (Not 3 - Drift - Samfällighets-avgift).

Upplysning om negativt beslut

Årets ansamlad förlust samt kommande åtgärd 2024, relining av bottenplattorna, kommer att finanseras av intäkter från lägenhetsförsäljningar (se Årets kassaflöde)

I år kommer vi att gå igenom behovet av att höja avgifterna inför 2025 och framåt.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 791	10 510	10 225	9 794
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 061	177	3 676	-6 000
Soliditet (%)	57,3	57,5	56	56,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	693
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	4 054
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	4 479
Sparande per kvm totalyta (kr)	41
Räntekänslighet (%)	6%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	86 785 948	21 213 242	822 742	-25 737 657	176 506	83 260 781
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			582 428	-582 428		
Balanseras i ny räkning				176 506	-176 506	
Nyupplåtelse av lgh	442 971	1 057 029				1 500 000
Årets resultat					-3 060 883	-3 060 883
Belopp vid årets utgång	87 228 919	22 270 271	1 405 170	-26 143 579	-3 060 883	81 699 898

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-26 143 579
Årets resultat	<u>-3 060 883</u>
Totalt	-29 204 462
Avsättning till yttre fond	866 253
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-30 070 715</u>
Summa	-29 204 462

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 791 248	10 510 418
Övriga rörelseintäkter		<u>10 984</u>	<u>11 791</u>
Summa rörelseintäkter		10 802 232	10 522 209
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-10 743 100	-7 568 680
Övriga externa kostnader	4	-105 254	-41 325
Personalkostnader och arvoden	5	-231 954	-273 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 631 160</u>	<u>-1 631 208</u>
Summa rörelsekostnader		-12 711 468	-9 515 034
Rörelseresultat		-1 909 236	1 007 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 086	7 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 235 732</u>	<u>-838 005</u>
Summa finansiella poster		-1 151 646	-830 669
Resultat efter finansiella poster		-3 060 882	176 506
Resultat före skatt		-3 060 882	176 506
Årets resultat		-3 060 883	176 506

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	133 132 746	134 644 050
Inventarier, maskiner och installationer	7	425 311	545 167
Summa materiella anläggningstillgångar		133 558 057	135 189 217
Summa anläggningstillgångar		133 558 057	135 189 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 676	5 522
Övriga fordringar		79 592	2 737 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 323	560 703
Summa kortfristiga fordringar		498 591	3 303 862
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		8 419 472	4 247 649
Summa kassa och bank		8 419 472	4 247 649
Summa omsättningstillgångar		8 918 063	7 551 511
SUMMA TILLGÅNGAR		142 476 120	142 740 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 499 190	107 999 190
Fond för yttre underhåll		1 405 170	822 742
Summa bundet eget kapital		110 904 360	108 821 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 143 579	-25 737 657
Årets resultat		-3 060 883	176 506
Summa fritt eget kapital		-29 204 462	-25 561 151
Summa eget kapital		81 699 898	83 260 781
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 929 136	17 929 136
Summa långfristiga skulder		17 929 136	17 929 136
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	39 353 867	39 353 867
Leverantörsskulder		2 353 640	616 076
Skatteskulder		106 753	35 357
Övriga skulder		1 300	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 031 526	1 544 211
Summa kortfristiga skulder		42 847 086	41 550 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 476 120	142 740 728

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 909 237	1 007 175
Avskrivningar	1 631 160	1 631 208
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 151 646	-830 669
	<u>-1 429 723</u>	<u>1 807 714</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 429 723	1 807 714
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-18 154	8 885
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 823 425	-2 871 917
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 737 564	176 459
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-441 288	323 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 671 824	-555 212
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	1 500 000	2 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 500 000	2 700 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-4 090 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-4 090 000
Årets kassaflöde	4 171 824	-1 945 212
Likvida medel vid årets början	4 247 648	6 192 860
Likvida medel vid årets slut	8 419 472	4 247 648

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(33,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 858 928	8 557 237
Hyror	1 836 526	1 922 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 596	30 064
Försäkringsersättning	70 119	
Övriga hyresintäkter	79	317
	<u>10 791 248</u>	<u>10 510 418</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	528 165	359 070
Städning	209 926	196 435
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 508	11 325
Trädgårdsskötsel, utemiljö	387 928	355 502
Snöröjning	318 213	248 731
Sotning	2 901	-
Reparationer	930 905	395 798
El	290 379	380 780
Uppvärmning	2 099 387	1 865 496
Vatten	760 899	540 909
Sopsug	509 213	418 913
Försäkringspremie	402 072	307 531
Självrisk	-	96 600
Samfällighetsavgift	305 597	141 988
Tomträttsavgäld	990 950	950 750
Fastighetsavgift bostäder	266 952	255 192
Fastighetsskatt lokaler	37 510	37 510
Övriga fastighetskostnader	26 918	54 545
Kabel-tv/Bredband/IT	115 434	122 155
Förvaltningsarvode ekonomi	209 419	205 385
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 740	6 238
Panter och överlåtelser	24 609	33 517
Förvaltningsarvode teknik	129 457	225 222
Teknisk förvaltning utöver avtal	84 589	31 469
Juridiska åtgärder	55 959	26 284
Övriga externa tjänster	24 147	17 510
	<u>8 731 777</u>	<u>7 284 855</u>

Underhåll

Bostäder	377 500	-
VA/Sanitet, stamrensning	489 444	-
Ventilation	49 320	233 674
Port/entré	94 400	-
Stambyte	228 588	-
Mark	56 250	-
Gård	-	50 151
Övrigt	715 821	-
	<u>2 011 323</u>	<u>283 825</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

10 743 100 **7 568 680**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	16 147	5 489
Lokalhyra	1 528	-
Konsultarvode	45 000	7 711
Besiktnings- och utredningskostnader	18 000	3 125
Revisionarvode	24 579	25 000
Summa	105 254	41 325

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	157 599	193 000
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	16 000	16 000
Lön	13 000	-
Sociala kostnader	45 355	64 821
	<u>231 954</u>	<u>273 821</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
	<u>149 006 806</u>	<u>149 006 806</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 362 756	-12 851 452
-Årets avskrivning enligt plan	-1 511 304	-1 511 304
	<u>-15 874 060</u>	<u>-14 362 756</u>
Redovisat värde vid årets slut	133 132 746	134 644 050
Taxeringsvärde		
Byggnader	141 942 000	141 942 000
Mark	146 809 000	146 809 000
	<u>288 751 000</u>	<u>288 751 000</u>
Bostäder	285 000 000	285 000 000
Lokaler	3 751 000	3 751 000
	<u>288 751 000</u>	<u>288 751 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 570 505	1 570 505
	1 570 505	1 570 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 025 338	-905 434
-Årets avskrivning enligt plan	-119 856	-119 904
	-1 145 194	-1 025 338
Redovisat värde vid årets slut	425 311	545 167

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	8 419 472	4 247 649
Summa	8 419 472	4 247 649

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	4,13%	19 797 867	19 797 867
Stadshypotek	2024-03-01	4,39%	9 778 000	19 556 000
Stadshypotek	2025-12-01	rörlig	17 929 136	17 929 136
Stadshypotek	2024-03-01	4,79%	9 778 000	-
			57 283 003	57 283 003
Varav långfristig del			17 929 136	17 929 136
Varav kortfristig del			39 353 867	39 353 867
			57 283 003	57 283 003

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024

Kari Warner

Kim Astley

Pablo Vela Guterrez

Hans Larsson

Christian Lionskoog

Min revisionsberättelse har lämnats den

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 12:46

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg · 21.05.2024 06:56

DOCUMENT ID:

ry3wFjY7R

ENVELOPE ID:

HysDKjt7R-ry3wFjY7R

DOCUMENT NAME:

slutlig ÅR 2023 brf apelsinen.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kari Elizabeth Warner warner.64@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 07:29 21.05.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/09) IP: 213.115.57.82
HANS IVAN LARSSON hlarsson96@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:07 21.05.2024 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/15) IP: 81.233.94.4
Pablo David Vela Gutierrez pablo.vela@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:11 21.05.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/17) IP: 94.234.99.225
KIM ASTLEY kimolina@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:53 21.05.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/17) IP: 94.234.115.157
Christian Emil Lionskoog christian.lionskoog@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 10:57 21.05.2024 07:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/27) IP: 155.4.215.95
KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	21.05.2024 12:46 21.05.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.159.64

* 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