

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

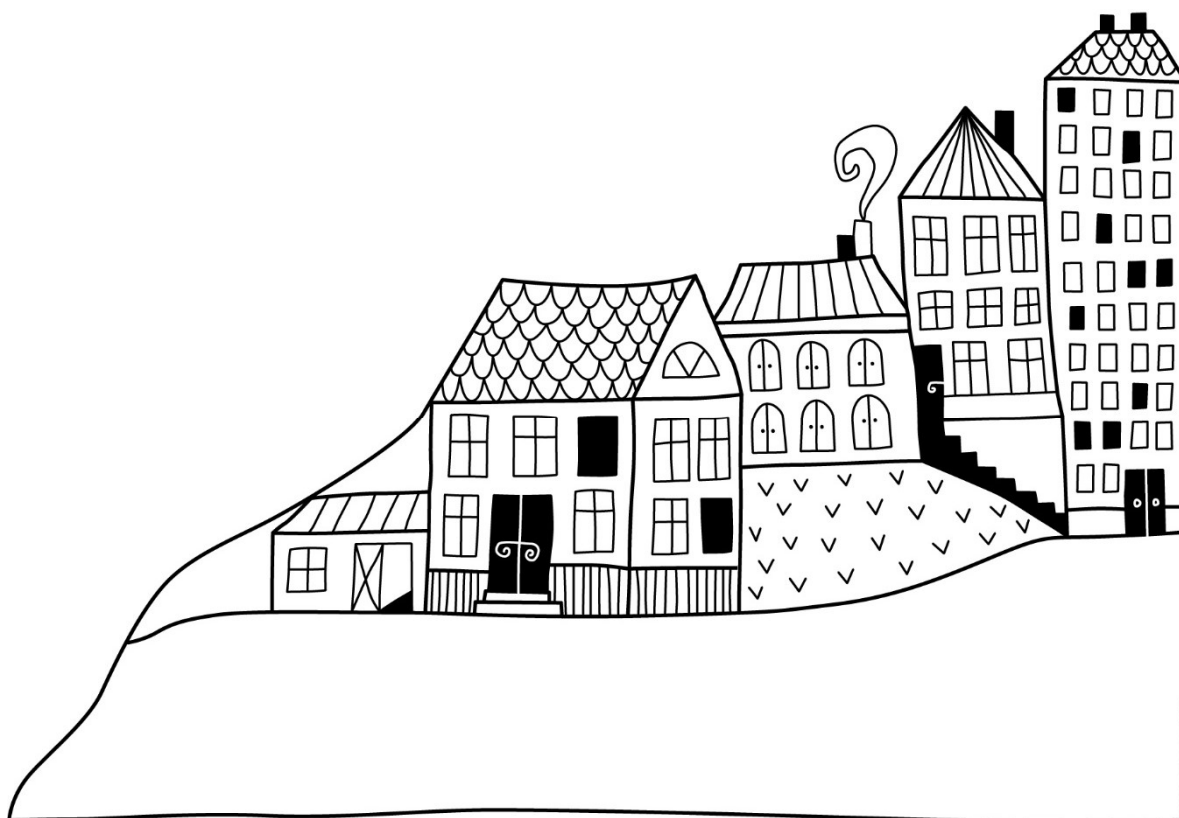
BRF Apeln 7
Org nr: 7164195047





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Apeln 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 140 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Apeln 7 i Solna Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1944-1946. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 12-14 i Råsunda, Solna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
16	19	35

Varav två hyresrätter och en lägenhet för uthyrning.

Bostäder hyresrätt	147 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 492 m ²
Total bostadsarea	1 639 m ²

Årets taxeringsvärde	62 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 786 000 kr



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	ComHem AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
El	Vattenfall
Sopor	PreZero recycling AB
Vatten	Solna Vatten
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 470 tkr (262 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Målning trapphus	2013
Byte trapphusbelysning	2013
Omdränering	2014
Målning av fönster	2014-2015
Stamspolning	2018
Byte av kärl	2018
Byte av golvbrunn	2019
Fasadtvätt	2019
Lagning tak	2019
Inköp av spis	2019
Ventilationsåtgärder	2019
Lokalrenovering	2020



Planerat underhåll enligt underhållsplan dem närmaste 10 åren.

Beskrivning	År
Yttertak	2023
Värmesystem	2023
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	2024
Gemensamma utrymmen	2024
Yttertak	2025
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	2025
Utvändig byggnad	2025
Gemensamma utrymmen	2025
Övriga utrymmen	2025
Yttertak	2028
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	2029
Gemensamma utrymmen	2029
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar	2030

Föreningens utförda och framtida underhåll bör alltid granskas eftersom dessa kan innebära omfattande ekonomiska åtaganden som bekostas av föreningens medlemmar. Du som medlem eller potentiell medlem i bostadsrättsföreningen bör kontrollera om föreningen har en underhållsinvesteringsplan som sträcker sig helst 30 år framåt i tiden samt en avsättning till framtida underhåll. Vilket denna förening har (kolla tabellen ovan). Kontakta styrelsen för mer detaljerad information.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Broman	Ordförande	2023
Helena Örneby	Sekreterare	2023
Robin Ahlén	Kassör	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Cederberg	Suppleant	2023
Daniel Haverinen	Suppleant	2023
Hanna Björklund	Suppleant	2023
Pernilla Bäckman	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sebastian Lennevi	Auktoriserad revisor	Stämman
Mia Nystrand	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Olsson	2022
Susanne Granholm	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 451 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	994	847	786	784	777
Årets resultat	57	-593	-1 180	-512	-363
Resultat exklusive avskrivningar	197	-453	-1 036	-352	-204
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	287	262	216	216	216
Balansomslutning	9 357	9 460	9 878	11 088	11 593
Soliditet %	97	95	97	98	98
Likviditet %	615	382	629	1031	1179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	451	435	409	409	422
Driftkostnader, kr/m ²	350	641	906	469	484
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	355	268	300	298
Underhållsfond, kr/m ²	287	0	0	267	236

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Visar föreningens förmåga att betala dom kortsiktigt skulder.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 752 485	6 359 693	0	-2 495 898	-593 185
Disposition enl. årsstämmobeslut				-593 185	593 185
Reservering underhållsfond			470 000	-470 000	
Årets resultat					56 943
Vid årets slut	5 752 485	6 359 693	470 000	-3 559 083	56 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 089 083
Årets resultat	56 943
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-470 000
Summa	-3 502 140

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 502 140**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	993 672	846 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 014	75 343
Summa rörelseintäkter		1 068 686	921 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-573 140	-1 117 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 923	-165 338
Personalkostnader	Not 6	-97 184	-95 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 514	-140 542
Summa rörelsekostnader		-1 021 761	-1 518 894
Rörelseresultat		46 925	-596 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 018	3 737
Summa finansiella poster		10 018	3 737
Resultat efter finansiella poster		56 943	-593 185
Årets resultat		56 943	-593 185



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 495 430	7 619 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	158 152	173 628
Summa materiella anläggningstillgångar		7 653 582	7 793 096
Summa anläggningstillgångar		7 653 582	7 793 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	16 861	16 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 801	69 212
Summa kortfristiga fordringar		87 662	86 112
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 615 925	1 580 458
Summa kassa och bank		1 615 925	1 580 458
Summa omsättningstillgångar		1 703 587	1 666 570
Summa tillgångar		9 357 169	9 459 665



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 112 178	12 112 178
Fond för yttre underhåll	470 000	0
Summa bundet eget kapital	12 582 178	12 112 178
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 559 083	-2 495 898
Årets resultat	56 943	-593 185
Summa fritt eget kapital	-3 502 140	-3 089 083
Summa eget kapital	9 080 039	9 023 096
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	36 609	178 247
Skatteskulder	0	6 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 522	251 934
Summa kortfristiga skulder	277 131	436 570
Summa eget kapital och skulder	9 357 169	9 459 665



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	91
Dränering och isolering	Linjär	20
Tillkommande utgifter	Linjär	26
Markanläggningar	Linjär	20
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	739 668	672 480
Hyrer, bostäder	254 004	174 150
Summa nettoomsättning	993 672	846 630

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 216	57 216
Övriga ersättningar	7 005	7 127
Övriga rörelseintäkter	10 793	11 000
Summa övriga rörelseintäkter	75 014	75 343

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-498 592
Reparationer	-36 151	-46 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 165	-55 466
Försäkringspremier	-29 109	-28 057
Kabel- och digital-TV	-24 537	-23 834
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 461	0
Obligatoriska besiktningar	-27 500	0
Förbrukningsinventarier	-2 320	-70 940
Vatten	-27 892	-32 338
Fastighetsel	-66 158	-55 878
Uppvärmning	-199 924	-211 033
Sophantering och återvinning	-43 431	-46 850
Förvaltningsarvode drift	-52 491	-47 491
Summa driftskostnader	-573 140	-1 117 214

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-119 035	-71 971
IT-kostnader	-60 792	-62 399
Arvode, yrkesrevisor	-16 500	-19 813
Övriga försäljningskostnader	-75	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 009	-3 671
Kreditupplysningar	-231	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-5 471
Representation	-998	0
Köpta tjänster	-1 696	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-211 923	-165 338

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-71 396
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-23 234	-22 904
Summa personalkostnader	-97 184	-95 800



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 002	3 737
Övriga ränteintäkter	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 018	3 737

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 533 008	10 533 008
Mark	1 460 610	1 460 610
Anslutningsavgifter, bredband	84 437	84 437
Säkerhetsdörrar & värmeanläggning	454 525	454 525
Markanläggning	163 680	163 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 696 260	12 696 260

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 413 024	-4 297 171
Anslutningsavgifter, bredband	-84 437	-83 409
Tillkommande utgifter	-454 525	-454 525
Markanläggningar	-124 806	-116 622
	-5 076 792	-4 951 727

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-115 853	-115 853
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-1 028
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-8 184	-8 184
	-124 037	-125 065

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 200 829 -5 076 792****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 495 430 7 619 468****Varav**

Byggnader	6 034 821	6 158 858
Mark	1 460 610	1 460 610

Taxeringsvärden

Bostäder	62 000 000	44 200 000
Lokaler	0	586 000

Totalt taxeringsvärde**62 000 000 44 786 000***varav byggnader**31 000 000 19 462 000**varav mark**31 000 000 25 324 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 888	79 888
Maskiner	337 949	337 949
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer på egen fastighet	121 250	121 250
Installationer	299 459	299 459
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	838 546	838 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-337 949	-337 949
Inventarier och verktyg	-79 888	-79 888
Installationer	-247 081	-231 605
	-664 918	-649 442
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 476	-15 476
	-15 476	-15 476
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-337 949	-337 949
Inventarier och verktyg	-79 888	-79 888
Installationer	-262 557	-247 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-680 394	-664 918
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 152	173 628
Varav		
Maskiner	0	0
Installationer	158 152	173 628



Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 567	0
Skattekonto	15 294	16 900
Summa övriga fordringar	16 861	16 900

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 250	16 788
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 597	31 092
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 756	6 133
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 198	15 198
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 801	69 212

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	1 176 512	1 168 712
Swedbank	439 414	411 747
Summa kassa och bank	1 615 925	1 580 458

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 235	22 434
Upplupna elkostnader	8 207	8 416
Upplupna värmekostnader	30 070	30 769
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	73 950	71 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 978	3 631
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 082	95 783
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 522	251 934

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Albin Broman

Helena Önnby

Robin Ahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

WeAudit Sweden AB

Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Mia Nystrand
Föreningsvald revisor



BRF Apeln 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Apeln 7 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557492818534

Document

Årsredovisning 2022 utkast

Main document

18 pages

Initiated on 2023-05-16 07:49:52 CEST (+0200) by

Farshad Abdi Abbakhshi (FAA)

Finalised on 2023-05-22 22:40:05 CEST (+0200)

Initiator

Farshad Abdi Abbakhshi (FAA)

Riksbyggen

farshad.abdiabbakhshi@riksbyggen.se

Signing parties

Albin Broman (AB)

albin.broman@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Erik Albin Harald Broman"

Signed 2023-05-22 15:33:40 CEST (+0200)

Helena Örneby (HÖ)

helena@onneby.com



The name returned by Swedish BankID was "HELENA ÖRNEBY"

Signed 2023-05-16 08:30:19 CEST (+0200)

Robin Ahlén (RA)

robinahlen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROBIN AHLÉN"

Signed 2023-05-16 08:54:57 CEST (+0200)

Sebastian Lenevi (SL)

sebastian.lennevi@weaudit.se



The name returned by Swedish BankID was "SEBASTIAN LENNEVI"

Signed 2023-05-22 22:40:05 CEST (+0200)

Mia Nystrand (MN)

mia@mangoit.se



Verification

Transaction 09222115557492818534



*The name returned by Swedish BankID was "MIA
NYSTRAND"
Signed 2023-05-22 21:12:06 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

