

Årsredovisning för

Brf Äpplet 18

769636-6207

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Äpplet 18, 769636-6207, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Äpplet 18 i Västerås kommun med adress Tunbyvägen 67 A-E.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 12 bostadslägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Det finns totalt 11 parkeringsplatser varav 7 st med motorvärmare.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 1 rum/kokvrå

2 st 1 r o k

4 st 2 r o k

3 st 3 r o k

1 st 4 r o k

Bostadsarean är 668,4 kvm.

Fastigheten bebyggdes år 1945, värdeår 1960.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2039.

Inga större underhållsåtgärder kommer utföras inom de närmsta åren.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel & Lokalvård
Snöröjning

Castanove Förvaltning AB
Mark Fastighet Mälardalen AB
Mark Fastighet Mälardalen AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kent Nilsson	Ordförande
Alexander Nilsson	Sekreterare
Thomas Eriksson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------------	------------------	------------------

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-06-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhåll har skett under året.

Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter höjdes med 14,9% 2024-01-01.

Föreningen har inte haft anställd personal.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 12 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13 (13).

Under räkenskapsåret har det inte skett några överlåtelse av bostadsrätter.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	855	765		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	88		
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	9 533	9 594	9 694	9 794
Energikostnad per kvm totalyta	256	232		
Kapitalkostnad per kvm totalyta	381	359		
Räntekänslighet (%)	11,1	12,5		
Sparande kr per kvm	36	-43		
Nettoomsättning, tkr	646	579	497	483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	-232	-159	-136
Soliditet, %	65	65	65	65
Belåningsgrad, % (skuld/taxeringsvärde)	68	68	69	86

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen har även valt att höja årsavgiften 2025.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 703 000			12 703 000
Reservfond	100 000			100 000
Fond för yttre underhåll	25 000	5 000		20 000
Summa bundet eget kapital	12 828 000			12 823 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-667 484	-5 000	-231 549	-430 935
Årets resultat	-175 579	-175 579	231 549	-231 549
Summa fritt eget kapital	-843 063			-662 484
Summa eget kapital	11 984 937			12 160 516

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-175 579
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-662 484
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-5 000
Summa balanserat resultat	-843 063
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-843 063

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	646 193	578 943
Övriga rörelseintäkter		3 477	2 854
		649 670	581 797
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-322 310	-329 899
Övriga externa kostnader	3	-45 671	-40 256
Avskrivningar	4	-202 912	-202 911
		-570 893	-573 065
RÖRELSERESULTAT		78 777	8 732
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		263	156
Räntekostnader		-254 620	-240 436
		-254 357	-240 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 580	-231 548
ÅRETS RESULTAT		-175 580	-231 548

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 334 623	18 537 535
		18 334 623	18 537 535
Summa anläggningstillgångar		18 334 623	18 537 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 797	2 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 496	17 832
		19 293	20 583
Kassa och bank		140 267	164 829
Summa omsättningstillgångar		159 560	185 412
SUMMA TILLGÅNGAR		18 494 183	18 722 947

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 703 000	12 703 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		25 000	20 000
		<u>12 828 000</u>	<u>12 823 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-667 484	-430 935
Årets resultat		-175 580	-231 548
		<u>-843 064</u>	<u>-662 483</u>
Summa eget kapital		<u>11 984 936</u>	<u>12 160 517</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	2 124 200
		<u>-</u>	<u>2 124 200</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 368 180	4 288 600
Leverantörsskulder		23 030	23 448
Skatteskulder		19 560	19 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	98 477	107 114
		<u>6 509 247</u>	<u>4 438 230</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 494 183</u>	<u>18 722 947</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-175 580	-231 548
Avskrivningar	202 912	202 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 332	-28 637
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 290	-4 506
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 564	17 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 058	-16 099
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-44 620	-66 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 620	-66 800
 Årets kassaflöde	-24 562	-82 899
Likvida medel vid årets början	164 829	247 728
Likvida medel vid årets slut	140 267	164 829

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerade amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2024
Stomme och grund	100 år
Tegel och betong	35 år
Papp och duk	30 år
Fasad	70 år
Stomkomplement	40 år
Ledningar i mark	50 år
VVS-system	50 år
Elsystem	30 år
Tele- och datasystem	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgifter och Hyror

	2024	2023
Årsavgifter	571 340	511 292
Hysesintäkter	74 853	67 651
Summa	646 193	578 943

Not 2 DRIFTSKOSTnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	77 161	73 738
Snöröjning / sandning	14 191	965
Sotning		648
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK		15 000
Summa	91 352	90 351

Fastighetsförbättringar

Entré/trapphus		27 691
Summa		27 691

Taxebundna kostnader	2024	2023
El	20 891	19 832
Värme	118 772	109 121
Vatten	31 381	26 059
Sophämtning/renhållning	17 023	16 162
Summa	188 067	171 174

Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 331	21 614
Summa	23 331	21 614

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	19 560	19 068
	19 560	19 068

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	322 310	329 898
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättning till revisor	20 000	20 525
Förvaltningskostnader	22 089	16 236
Administration	3 451	3 495
Övriga externa tjänster	131	
Summa	45 671	40 256

Not 4

AVSKRIVNINGAR

Stomme och grund	79 340	79 339
Tegel och betong	15 112	15 112
Papp och duk	4 407	4 407
Fasad	17 001	17 001
Stomkomplement	16 529	16 529
Ledningar i mark	15 867	15 867
VVS-system	23 801	23 801
Elsystem	22 039	22 039
Tele- och datasystem	8 816	8 816
Summa	202 912	202 911

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2024-12-31

19 383 000

2023-12-31

19 383 000

Utgående anskaffningsvärde

19 383 000

19 383 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-845 465

-642 554

Årets avskrivningar enligt plan

-202 912

-202 911

Utgående avskrivning enligt plan

-1 048 377

-845 465

Planenligt restvärde vid årets slut

18 334 623

18 537 535

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

6 159 900

6 159 900

Taxeringsvärde

2024

2023

Taxeringsvärde byggnad

6 200 000

6 200 000

Taxeringsvärde mark

3 173 000

3 173 000

9 373 000

9 373 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

9 373 000

9 373 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

2024-12-31

16 496

2023-12-31

17 832

16 496

17 832

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

Belopp

Belopp

**Villkors-
ändringsdag**

2024-12-31

2024-12-31

2023-12-31

Swedbank Hypotek AB

4,311%

2 114 700

2 129 280

rörligt

Swedbank Hypotek AB

4,274%

2 129 280

2 136 960

rörligt

Swedbank Hypotek AB

4,490%

2 124 200

2 146 560

2025-06-18

Summa skulder till kreditinstitut

6 368 180

6 412 800

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-6 368 180

-4 288 600

-

2 124 200

Skulden om 5 år är 6 145 080 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntekostnader

33 731

28 180

Extern revisor

20 000

20 000

Värme

17 418

14 958

Förutbetalda avgifter och hyror

27 328

43 977

98 477

107 115

Not 9

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

2024

6 680 000

2023

6 680 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 10

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga större underhållsåtgärder planeras för 2025.

Föreningens årsavgifter höjdes med 3,85% 2025-01-01.

Underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kent Nilsson
Ordförande

Alexander Nilsson
Sekreterare

Thomas Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor