

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Apelträdet 7**

769605-3821

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apelträdet 7, 769605-3821 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Apelträdet 7, som färdigställdes 1921 och är belägen i Stockholms kommun. Brf Apelträdet 7 bildades i januari 2000. Fastigheten förvärvades av Brf den 29 november 2002. Byggnaden hade vid utgången av året 22 st lägenheter. Vidare finns 3 st lokaler som samtliga är uthyrda med hyresrätt.

Dessutom finns hyreskontrakt med Telenor Sverige AB avseende telemast på taket.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-02-18. Nya stadgar antogs vid föreningsstämmor 2009 och 2010. Dessa är registrerade hos Bolagsverket 2012.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-05-24 bestått av:

#### Ordinarie

Jan Hultberg, ordförande  
Björn Person Lagergren, ledamot  
Bo Seving, ledamot  
Chloe Wessely, ledamot (t o m februari)  
Adelina Mehra, ledamot

#### Suppleanter

Fredrik Beltzér

#### Revisorer

ABC-revision, Martin Feldtenborn, aukt revisor  
Sabina Lindgren, revisorssuppleant

#### Valberedning

Johannes Nilsson  
Jens Lagergren

#### Styrelsemöten

Under det gångna verksamhetsåret (kalenderåret 2022) har styrelsen haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har två (2) överlåtelse ägt rum och föreningen har fått 5 nya medlemmar  
Lgh 10 har fått 2 nya medlemmar  
Lgh 15 har fått 3 nya medlemmar

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, Stockholm.

#### Ekonomi

Liksom tidigare har föreningen under räkenskapsåret varit frivilligt momsregistrerad.

#### Fastighetsskatt

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1519 kr per bostadslägenhet d v s 33 418 kr.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Händelser under räkenskapsåret

- Styrelsens arbete med förbättring och underhåll fortgår.
- Kungsbalkongernas tätskikt har renoverats.
- Ytskiktet på gården bättrats, inklusive löst bruk på väggarna.
- Reparation av tak, installation av säkerhetsvajer.
- Nya dörrar på teatern som delvis sponsrats av föreningen.
- Ventilationsförbättringar.
- Vattenskada Wessley/Sushi.
- Läckande element på Shushin, utbytt.
- Värmeproblem i december.
- Batterilösning i källaren har diskuterats.
- Matavfallskärl infört.
- Amortering av 12,1 miljoner i november.
- Placering av 3 miljoner på SBAB -konto, ett år, 2,81 % ränta.
- Sänkta avgifter fr o m 1/4 med 30%.
- Som en goodwillgest har lokalhyresgästerna fått en tillfällig rabatt på 5% av indexhöjningen under 2023 för att mjuklanda den höga indexhöjningen på ca 11%.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 807 058	3 426 542	3 656 178	3 925 736
Resultat efter finansiella poster	97 027	210 154	562 375	451 699
Soliditet, %	65	57	50	49
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	241	311	311	366
Lån per kvm total yta	7 899	10 976	11 225	11 475

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Bal resultat	Årets resultat
Vid årets början	43 862 550	23 527 104	1 514 251	-8 665 023	210 154
Disposition av fg års resultat				210 154	-210 154
Avsättning till yttre fond			368 400	-368 400	
Årets resultat					97 027
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 862 550</b>	<b>23 527 104</b>	<b>1 882 651</b>	<b>-8 823 269</b>	<b>97 027</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 823 269
årets resultat	97 027
Totalt	<u>-8 726 242</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	528 000
balanseras i ny räkning	<u>-9 254 242</u>
Summa	-8 726 242

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>			
Nettoomsättning	1	3 807 058	3 426 542
Övriga rörelseintäkter	2	6 879	783 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 813 937</b>	<b>4 210 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 460 058	-2 451 010
Förvaltningskostnader	4	-175 606	-355 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 150	-705 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 340 814</b>	<b>-3 511 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 123</b>	<b>698 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		87 697	-
Räntekostnader		-463 793	-488 701
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-376 096</b>	<b>-488 701</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 027</b>	<b>210 154</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>97 027</b>	<b>210 154</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>97 027</b>	<b>210 154</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>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	88 138 461	88 834 575
Inventarier	6	72 288	81 324
Summa materiella anläggningstillgångar		88 210 749	88 915 899
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 210 749	88 915 899
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-/och hyresfordringar		133 219	166 952
Skattefordringar		1 201	2 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 028	171 918
Summa kortfristiga fordringar		341 448	340 883
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 231 387	16 551 968
Summa kassa och bank		5 231 387	16 551 968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 572 835	16 892 851
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		93 783 584	105 808 750

## 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>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		43 862 550	43 862 550
Upplåtelseavgifter		23 527 104	23 527 104
Fond för yttre underhåll		1 882 651	1 514 251
Summa bundet eget kapital		69 272 305	68 903 905
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 823 269	-8 665 024
Årets resultat		97 027	210 154
Summa fritt eget kapital		-8 726 242	-8 454 870
<b>Summa eget kapital</b>		60 546 063	60 449 035
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	7	31 612 833	43 925 500
Summa långfristiga skulder		31 612 833	43 925 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		196 018	143 453
Skatteskulder		72 844	-
Övriga skulder		147 840	139 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 207 986	1 151 697
Summa kortfristiga skulder		1 624 688	1 434 215
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		93 783 584	105 808 750

## 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>		
Resultat efter finansiella poster	97 027	210 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	705 150	705 164
	<u>802 177</u>	<u>915 318</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>802 177</b>	<b>915 318</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 037	9 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	157 871	144 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>992 085</b>	<b>1 069 643</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-90 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-90 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring fastighetslån	-12 312 667	-1 000 000
Försäljning lägenhet	-	14 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-12 312 667</b>	<b>13 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 320 582</b>	<b>14 079 283</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 551 969</b>	<b>2 472 685</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 231 387</b>	<b>16 551 968</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, ny-och ombyggnader	1%
-Inventarier	10 %

## Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	686 508	831 612
Hysesintäkter, momspliktiga	2 541 777	1 535 467
Hysesintäkter, ej momspliktiga	-	615 882
Fakturerad fastighetsskatt	310 452	256 824
Intäkter - el	268 321	186 757
<b>Summa</b>	<b>3 807 058</b>	<b>3 426 542</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	6 522	1 904
Övriga intäkter	360	782 060
Övrigt	-3	-11
<b>Summa</b>	<b>6 879</b>	<b>783 953</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Varor, material	38 173	5 822
Fastighetsskötsel	51 335	52 211
Teknisk förvaltning	89 211	81 209
Städning	71 313	63 610
Hiss	27 953	21 806
Tvättstuga	-	16 496
Reparation/underhåll	542 215	90 262
Reparation lokaler	10 166	-
Ombyggnad lokal	9 400	632 837
Anticimex	24 331	44 764
El	413 862	278 004
Värme	493 852	531 490
Vatten	68 520	63 390
Sophämtning	71 741	59 416
Grovsophämtning	48 429	45 551
Snöröjning	-	44 664
Gården	14 148	11 735
Försäkringar	59 974	54 611
Fastighetsavgift	383 418	308 639
Kabel TV/Internet	42 017	44 493
<b>Summa</b>	<b>2 460 058</b>	<b>2 451 010</b>

#### Not 4 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resekostnader	24 197	49 404
Revisionsarvode	25 270	22 891
Arvode ekonomisk förvaltning	52 628	46 974
Styrelsekostnader	31 306	32 600
Årsstämma	16 797	14 540
Övriga förvaltningskostnader	10 211	9 778
Konsult-/mäklararvoden	6 726	172 188
Bankkostnader	2 759	1 857
Serviceavgifter branschorganisation	5 162	5 034
Påminnelseavgifter	550	199
<b>Summa</b>	<b>175 606</b>	<b>355 465</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	98 364 539	98 364 539
	98 364 539	98 364 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 529 964	-8 833 836
-Årets avskrivning enligt plan	-696 114	-696 128
	-10 226 078	-9 529 964
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 138 461</b>	<b>88 834 575</b>
Varav mark	28 751 700	28 751 700
Taxeringsvärde byggnader:	49 000 000	39 400 000
Taxeringsvärde mark:	127 000 000	83 400 000
	<b>176 000 000</b>	<b>122 800 000</b>

#### Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 360	14 362
-Nyanskaffningar	-	90 360
-Avyttringar och utrangeringar	-	-14 362
	90 360	90 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 036	-14 362
-Avyttringar och utrangeringar	-	14 362
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 036	-9 036
	-18 072	-9 036
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 288</b>	<b>81 324</b>

**Not 7 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 0,910%, bundet t o m 2024-04-17	15 000 167	15 000 167
	-	11 312 667
Nordea, ränta 1,040 % bundet t o m 2025-01-22	16 612 666	16 612 666
	-	1 000 000
	<b>31 612 833</b>	<b>43 925 500</b>
Fastighetsinteckningar	52 838 000	52 838 000

## Underskrifter

Stockholm den / 2023

Jan Hultberg  
Ordförande

Adelina Mehra

Bo Seving

Björn Person Lagergren

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor