

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Äppelvikens
bostäder i Stockholm

769632-7829

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Äppelvikens bostäder i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-12-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens försäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. För detta svarar varje medlem/hushåll själv.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Conny Karlsson
Alina Lixandru
Erik Fors
Christina Åden
Fred Åkesson, HSB

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2026
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Peter Engman
Henrik Widenheim
Annika Edqvist
Therese Ström

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

David Walman, Råvisor AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Peter Carlsson
Gudrun Lindborg

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brommahemmet 1 och Brommahemmet 2 i Stockholms kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1934-35 och 1947-49. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Nuvarande avgäldsperioden sträcker sig till 2025-06-30 respektive 2028-12-31.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter (bostadsrätt)	2285
8	Lokaler	283
2	Föreningslokal	
1	Övernattningsrum	
100	Förråd	22
20	P-platser	

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Förvaltnings AB Teoge	Ekonomisk förvaltning
Förvaltnings AB Teoge	Teknisk förvaltning
Ellevio AB	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm vatten och avfall AB	Vatten och avfall
Tele2	Bredband och internet
XLNT Allservice AB	Städning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en renovering av samtliga fönster i fastigheterna, och fönstren även försetts med en isolerglasskiva.

Trapphuset och källaren i vår fastighet Runda vägen 25 har målats om.

I vår ena fastighet vid port 17 har vi låtit göra en yttre tilläggsisolering av gaveln. Orsaken var att det vintertid uppstod kondensproblem inne i lägenheterna till följd av att den befintliga gaveln inte var tillräckligt isolerad.

Föreningen har haft en lokal på 120 kvm, som kunnat hyras och användas av medlemmarna. Denna har vi låtit bygga om och den hyrs nu ut till en extern hyresgäst.

Föreningen har tecknat gruppavtal för teve och bredband med Tele2.

Vi har även haft två städdagar, en på våren och en på hösten, då vi gemensamt jobbade i trädgården, och som avslutades med gemensam fika.

Medlemsinformation

Medlemsantal och överlåtelser

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 57 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 58 st.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 805	2 610	2 652	2 589
Årets resultat	-802	-581	-59	-343
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 039	1 026	1 039	1 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 412	1 317	1 504	1 508
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 128	1 162	1 305	1 309
Räntekänslighet (%)	2,3	1,3	1,4	1,5
Soliditet (%)	57,3	71,2	66,8	65,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	70	174	45
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	355	327	306	307
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,5	89,8	88,1	90,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen är omräknade med hänsyn till ändringarna i Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer. Sedan 2023 är bostadsrättsarea 2 285 m² (tidigare 2 248 m²). Totalarea är 2 590 m².

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat under 2024, vilket till större del beror på de genomförda underhållsåtgärder. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa att föreningens ekonomi är i balans och det finns erforderliga medel för framtida underhållsprojekt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 213 390	6 583 949	1 370 485	-1 159 214	-580 766	9 427 844
Disposition av föregående års resultat:				-580 766	580 766	0
Reservering till yttre fond			52 700	-52 700		0
Årets resultat					-797 704	-797 704
Belopp vid årets utgång	3 213 390	6 583 949	1 423 185	-1 792 680	-797 704	8 630 140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 792 680
årets förlust	-797 704
	-2 590 384

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 700
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-447 313
i ny räkning överföres	-2 195 771
	-2 590 384

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 809 077 2 809 077	2 610 180 2 610 180
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 375 157	-2 260 838
Övriga externa kostnader	4	-51 592	-41 903
Planerat underhåll	5	-447 313	-289 964
Personalkostnader och arvoden		-65 654	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-487 195	-471 378
Övriga rörelsekostnader		-132 900	0
		-3 559 811	-3 064 083
Rörelseresultat		-750 734	-453 903
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 632	37 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 602	-164 755
		-46 970	-126 862
Resultat efter finansiella poster		-797 704	-580 765
Resultat före skatt		-797 704	-580 765
Årets resultat		-797 704	-580 766

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	12		
Byggnader och mark	7	12 905 676	9 975 857
		12 905 676	9 975 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa anläggningstillgångar		12 906 176	9 976 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 436	2 137
Övriga fordringar		4 227	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	202 916	135 492
Avräkningskonto hos förvaltare		710 594	256 339
		943 173	394 157
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 211 817	2 866 337
		1 211 817	2 866 337
Summa omsättningstillgångar		2 154 990	3 260 494
SUMMA TILLGÅNGAR		15 061 166	13 236 851

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 213 390	3 213 390
Upplåtelseavgifter		6 583 949	6 583 949
Fond för yttre underhåll		1 423 185	1 370 485
		11 220 524	11 167 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 792 680	-1 159 215
Årets resultat		-797 704	-580 766
		-2 590 384	-1 739 981
Summa eget kapital		8 630 140	9 427 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 010 475	3 010 475
Summa långfristiga skulder		3 010 475	3 010 475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	0
Leverantörsskulder		410 447	412 703
Aktuella skatteskulder		12 340	10 788
Övriga skulder		37 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	460 264	375 042
Summa kortfristiga skulder		3 420 551	798 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 061 166	13 236 851

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	15	-797 704	-580 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		620 095	471 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-177 609	-109 388

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-23 299	3 181
Förändring av kortfristiga fordringar		-71 462	75 706
Förändring av leverantörsskulder		-2 256	344 308
Förändring av kortfristiga skulder		124 276	-45 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-150 350	268 528

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 549 914	0
Lägenhetsupplåtelse		0	2 186 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 549 914	2 186 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		2 500 000	0
Amortering av lån		0	-370 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 500 000	-370 730

Årets kassaflöde

-1 200 264 **2 083 798**

Likvida medel vid årets början

14

Likvida medel vid årets början		3 122 675	1 038 877
Likvida medel vid årets slut		1 922 411	3 122 675

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheternas bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 374 308	2 344 049
Hyor bostäder	0	17 892
Hyor lokaler*	336 503	173 354
Hyor garage och parkeringsplatser	64 500	65 700
Hyesintäkt övrigt	13 132	5 832
Överlåtelse-, pantförskrivnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	12 893	2 887
Övrigt	7 741	466
	2 809 077	2 610 180

* Innehåller retroaktiv debitering av indextillägg avs. 2022 och 2023.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	86 480	96 593
Fjärrvärme	719 932	658 973
Tomträttsavgäld	386 600	386 600
Vatten	113 245	90 659
Renhållning	144 442	103 130
Övr utgifter köpta tjänster	1 750	4 219
Hissbesiktning	2 571	12 654
Fastighetsskötsel och lokalvård	97 296	94 526
Förvaltningsarvode	302 513	263 845
Försäkringar	64 334	57 274
Fastighetsskatt	92 940	90 890
TV, bredband, iptelefoni	70 572	39 304
Reparationer	231 212	297 701
Övrigt	2 943	7 773
Snöskottning	58 328	56 696
	2 375 158	2 260 837

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	12 363	12 363
Förbrukningsinventarier	18 642	3 812
Stämma och Styrelse	1 302	443
Föreningsavgifter	14 500	13 500
Övriga kostnader	4 785	11 785
	51 592	41 903

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Värme	0	89 579
Installation laddstolpe	0	14 990
Underhåll lokaler	158 375	0
Målning trapphus	234 125	0
Markytor och utemiljö, trädbeskrning	52 000	0
Underhåll ventilation	2 813	43 787
Underhåll gemensamma utrymmen	0	141 608
	447 313	289 964

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	470 431	454 614
Markanläggningar	16 764	16 764
	487 195	471 378

Not 7 Byggnader och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 776 331	13 776 331
Inköp byggnad *	3 549 914	0
Försäljningar/utrangeringar **	-195 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 131 020	13 776 331
Ingående avskrivningar byggnad	-3 800 474	-3 329 096
Försäljningar/utrangeringar **	62 325	0
Årets avskrivningar byggnad	-487 195	-471 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 225 344	-3 800 474
Utgående redovisat värde	12 905 676	9 975 857
Taxeringsvärden byggnader	27 144 000	27 144 000
Taxeringsvärden mark	39 200 000	39 200 000
	66 344 000	66 344 000

* Årets inköp avser fönsterrenoveringen och tilläggsisoleringen av gavelfasad.

** Årets utrangering avser restvärde av gamla fönster.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde andel HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet indextillägg lokaler	64 549	0
Interimsfordringar	104 669	104 857
Fastighetsförsäkring	33 698	30 635
	202 916	135 492

Not 10 Bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	713 311	2 848 422
SEB	498 506	17 914
	1 211 817	2 866 336

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,89	2027-04-28	1 500 000	1 500 000
SEB	3,89	2027-04-28	1 510 475	1 510 475
SEB	3,62	2025-10-28	2 500 000	0
			5 510 475	3 010 475
Kortfristig del av långfristig skuld			2 500 000	370 730

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 510 500	3 985 000
	5 510 500	3 985 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 423	33 180
Förskottsbet. hyror & avg	299 002	205 154
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 514	132 102
Övrigt	29 325	4 605
	460 264	375 041

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	713 311	2 848 422
SEB	498 506	17 914
Klientmedelskonto hos förvaltare	710 594	256 339
	1 922 411	3 122 675

Not 15 Erhållna och erlagda räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	72 632	37 893
Erlagd ränta	-145 359	-135 616
	-72 727	-97 723

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Karlsson
Ordförande

Erik Fors

Fred Åkesson

Christina Åden

Alina Lixandru

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Walman
Revisor
Rävisor AB