

Årsredovisning för

Brf Apeln 29

769639-9257

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apeln 29, 769639-9257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Apeln 29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-05-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Apeln 29 som uppfördes 1929. Fastigheten består av 15 lägenheter och 2 lokaler.

Adresser: Smedjegatan 36 och 38.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	1	50
9	2	537
5	3	446
2	Lokal	356
17		1 389

1 lägenhet hyrs ut i dagsläget. När avtalet löper ut kommer lägenheten att upplåtas.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten genomgick delvisa renoveringar under 2021 innan föreningen övertog den. En del av en underhållsplan finns upprättad, men styrelsen kommer att ta fram en fullständig underhållsplan för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Under 2024 har följande renoveringar och reparationer genomförts:

- OVK-besiktning, genomgång av anmärkningar som noterades åtgärdades.
- Takreparationer, plattor byttes ut och galler installerades vid skorstenar för att förhindra fåglar från att flytta in.
- Renovering av två trapphus, arbetet omfattade golvbyte samt målning av trappor, väggar och tak.
- Genomgång av brandlarm
- Reparation av vattenpump
- Målning av ytterdörrar och räcken
- Installation av portlås

Samarbete med Jönköpings energi är initierad för att ha en årlig genomgång av föreningens värme- och vattensystem. Sortering av sopor har genomförts enligt Jönköpings kommuns regelverk. För närvarande hanteras ett ärende med Jönköpings kommun gällande en vattenskada i källaren som uppstod vid sommarens översvämning 2024. Ärendet rör ekonomisk ersättning. Föreningen har initierat ett försäkringsärende och hantverkare för att påbörja renoveringen av källaren när ärendet är avslutat, renoveringen inkluderar förråd och tvättstuga.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 18 medlemmar och vid årets slut 19 medlemmar.

Överlåtelse

16 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Malin Daag Kling	Ordförande
Johnny Lundberg	Ledamot
Wilma Blomqvist	Ledamot
Moa Wennerberg	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Petter Bäck

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse har under hela 2024 aktivt arbetat med att stabilisera föreningens ekonomi. Arbetet har bland annat inneburit en översyn av samtliga leverantörsavtal och förhandlingar om bättre villkor. Dessutom har hyran för föreningens hyresrätt höjts, vilket har lett till ökade intäkter.

Föreningen har inlett samarbeten med ett antal väl valda hantverkare som lär känna föreningens fastighet för att skapa en långsiktigt och genomtänkt underhålls- och renoveringsplan som kan genomföras under de kommande åren. Detta skapar förutsättningar för att noggrant kunna planera och förutse framtida kostnader.

Ekonomi och likviditet:

Under året har styrelsen beslutat att sälja föreningens hyresrätt. Vid försäljning planeras hela det mindre lånet som uppgår till 1 538 KSEK per 2024-12-31, att amorteras. Föreningen har även ökat amorteringen på de totala lånen, och amorteringen kommer att höjas succesivt i 2025.

Styrelsen har också arbetat aktivt med att hantera kassalikviditeten. Den minskade kassan under 2025 beror främst på planerade reparations- och underhållskostnader, en omfattande retroaktiv vattenfaktura samt höga räntor. För att säkerställa en stabil likviditet beslutade styrelsen att höja medlemsavgifterna under 2024.

Denna åtgärd har bidragit till ett förbättrat rörelseresultat för 2024, som uppgår till 102 KSEK, jämfört med -118 KSEK föregående år. Årets resultat har också förbättrats med 21 % och uppgår till -688 KSEK, jämfört med -835 KSEK föregående år.

Inga ytterligare avgiftshöjningar planeras för 2025.

Styrelsearbete och boendemiljö:

Under året har styrelsen hållit 10 styrelsemöten och genomfört två gemensamma städdagar för att underhålla fastigheten. Syftet med dessa dagar är att främja gemenskap och stärka det gemensamma ansvaret för fastigheten, där boende hjälps åt med skötsel av gårdar och gemensamma utrymmen.

Styrelsen har även arbetat aktivt med att öka trivseln och tryggheten för bostadsrättsinnehavarna, bland annat genom förbättrade rutiner för underhåll och kommunikation inom föreningen.

Styrelsen i Apeln 29 genom ordförande Malin Daag Kling.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -688 427kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder styrelsen beslutar. Avsättningen är beräknad till 50kr/kvm i ekonomisk plan.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 408 101	1 059 052	950,786	235 465
Resultat efter finansiella poster	-688 427	-835 779	-419 398	-39
Soliditet, %	60,2	60,8	61,5	48,3
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	983	743	669	-
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	92	93	91	-
Lån, kr/m ²	11 843	11 876	11 900	-
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	12 369	12 403	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	4,78	4,35	1,48	-
Räntekänslighet %	12,59	16,7	-	-
Sparande per kr/m ²	-81	-187	113	-
Energikostnad kr/m ²	262	181	16	-
Driftskostnad, kr/m ²	338	286	226	-

2022 är första året som årsredovisning upprättad enligt K3. Inga jämförelsetal är omräknade från tidigare år.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	27 435 000	69 450	-527 450	-835 779	26 141 221
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-835 779	835 779	
Underhållsfond, avsättning		69 450	-69 450		
Årets resultat				-688 427	-688 428
Vid årets slut	27 435 000	138 900	-1 432 679	-688 427	25 452 793

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 432 679
årets resultat	-688 428
Totalt	-2 121 107

Avsättning till fond för yttre underhåll	69 450
Balanseras i ny räkning	-2 190 557
Summa	-2 121 107

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 408 101	1 059 052
Övriga rörelseintäkter		19 583	857
		<u>1 427 684</u>	<u>1 059 909</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-685 681	-525 215
Administrationskostnader	5	-64 122	-76 402
Avskrivningar av byggnader	6	-575 823	-575 823
Rörelseresultat		<u>102 058</u>	<u>-117 531</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		236	-
Räntekostnader		-790 721	-718 248
Resultat efter finansiella poster		<u>-688 427</u>	<u>-835 779</u>
Årets resultat		<u>-688 427</u>	<u>-835 779</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	41 938 431	42 514 254
		41 938 431	42 514 254
Summa anläggningstillgångar		41 938 431	42 514 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 297	59 803
Övriga fordringar		602	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 889	25 690
		81 788	85 493
Kassa och bank		271 666	370 568
Summa omsättningstillgångar		353 454	456 061
SUMMA TILLGÅNGAR		42 291 885	42 970 315

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 435 000	27 435 000
Fond för yttre underhåll		138 900	69 450
		<u>27 573 900</u>	<u>27 504 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 432 679	-527 450
Årets resultat		-688 427	-835 779
		<u>-2 121 106</u>	<u>-1 363 229</u>
Summa eget kapital		<u>25 452 794</u>	<u>26 141 221</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	14 925 000
		<u>-</u>	<u>14 925 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	16 450 411	1 570 750
Leverantörsskulder		76 817	33 545
Skatteskulder		125 226	125 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 637	174 538
		<u>16 839 091</u>	<u>1 904 094</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 291 885</u>	<u>42 970 315</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-688 427	-835 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		575 823	575 823
		-112 604	-259 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-112 604	-259 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 705	138 322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		55 336	-34 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 563	-156 320
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-45 339	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 339	-33 000
Årets kassaflöde		-98 902	-189 320
Likvida medel vid årets början		370 568	559 888
Likvida medel vid årets slut		271 666	370 568

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Verksamhetsår 2022 är första året för att tillämpa K3 regelverket

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-EI inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Hissar	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år

Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifterna.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energikostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 306 777	987 720
Hysesintäkter	101 324	71 332
Summa	1 408 101	1 059 052

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	36 544	37 606
Värme	226 293	204 402
Vatten	100 880	10 001
Renhållning	26 292	45 540
Försäkring	20 870	20 589
Internet	20 625	-
Hiss	4 691	7 914
Fastighetsskötsel entreprenad	-	27 235
Bevakningskostnader	28 263	43 757
Övriga fastighetskostnader	4 544	1 915
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>469 002</u>	<u>398 959</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	155 367	63 860
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>155 367</u>	<u>63 860</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	61 312	62 396
Summa	<u>685 681</u>	<u>525 215</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	39 590	43 750
Revision, bokslut	6 250	6 300
Förbrukningsinventarier	5 037	-
Övriga förvaltningskostnader	13 245	26 352
Summa	<u>64 122</u>	<u>76 402</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	28 795 168	28 795 168
Mark	14 979 207	14 979 207
Vid årets slut	<u>43 774 375</u>	<u>43 774 375</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 260 121	-684 298
-Årets avskrivning	-575 823	-575 823
Utgående ackumulerande avskrivningar	<u>-1 835 944</u>	<u>-1 260 121</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>41 938 431</u>	<u>42 514 254</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	14 922 000	14 922 000
Mark	7 886 000	7 886 000
Summa taxeringsvärden	<u>22 808 000</u>	<u>22 808 000</u>

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	3,30%	2025-09-28	1 537 750	1 570 750
SEB	4,82%	2025-09-28	4 962 661	4 975 000
SEB	4,82%	2025-09-28	4 975 000	4 975 000
SEB	4,82%	2025-09-28	4 975 000	4 975 000
			16 450 411	16 495 750

Kortfristig del av långfristig skuld	16 450 411	1 570 750
--------------------------------------	------------	-----------

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Apeln 29	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Daag Kling

Moa Wennerberg

Johnny Lundberg

Wilma Blomqvist

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

Petter Bäck
Revisor

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende