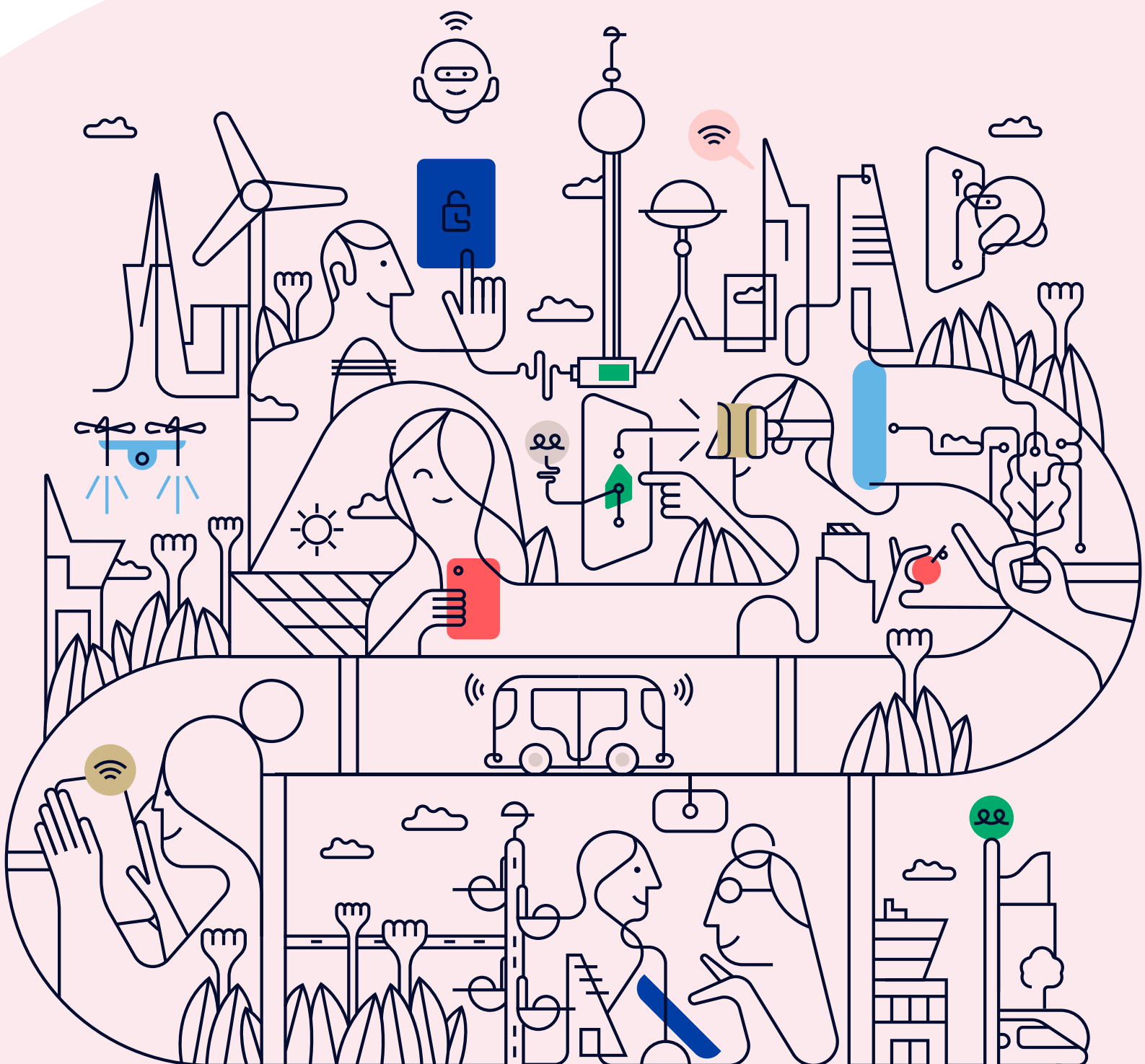




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Edens Äpple

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| STIGBERGET 24:6      | 2000    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1974

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 9 bostadsrätter om totalt 674 kvm. Byggnadernas totalyta är 674 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Martin Johansson          | Ordförande      |
| Anna Linnea Helmersson    | Styrelseledamot |
| Nils Jonas Arvidsson      | Styrelseledamot |
| Sofia Maria Louise Lundin | Styrelseledamot |
| Jonas Per Otto Hansson    | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening.

### Revisorer

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| David Oskar Petter Walman | Revisor |
|---------------------------|---------|

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                  |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Installation av pump och underhåll av bergum                                                     |
| 2023      | ● | Ny torktumlare                                                                                   |
| 2022      | ● | Byte av samtliga lägenhetsdörrar<br>Nytt golv i trätrapporna i trapphusen                        |
| 2020      | ● | Målning plåttak<br>Spolning va-system                                                            |
| 2018      | ● | OVK<br>Nytt sopkärllsskåp<br>Byte spillvattenledning<br>Energideklaration<br>Dränering           |
| 2017-2018 | ● | Bygge av balkonger                                                                               |
| 2017      | ● | Byte av termostatventiler<br>Byte av VS- och VVC-pump<br>Byte av expansionskärl                  |
| 2013      | ● | Målning av fönster, vindskivor och foder.<br>Nytt trädäck                                        |
| 2011      | ● | Nytt golv i entrén till 23A                                                                      |
| 2010      | ● | Målning av plåttak                                                                               |
| 2009      | ● | Spolning av avlopp                                                                               |
| 2008      | ● | Renovering av badrum i hyreslägenhet - P.g.a. vattenskada                                        |
| 2007-2008 | ● | Lagning av skorstenar - slutförd<br>Renovering av tvättstuga - Även ny tvättmaskin och avfuktare |
| 2006-2007 | ● | Byte av vattenledning till hus - slutförd                                                        |

- 2006 ● Byte från stadsgas till naturgas - slutförd
- 2005 ● Byte av expansionskärl - slutförd
- 2004 ● Renovering av badrum i hyreslägenhet - slutförd
- 2001-2004 ● byte av fasad - slutförd
- 2001-2003 ● Omläggning av tak - slutförd

#### Planerade underhåll

2025 ● OVK

#### Avtal med leverantörer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC              |
| El                    | Vattenfall       |
| Elnät och gas         | Göteborgs Energi |
| Fastighetsskötsel     | TidX             |
| TV och internet       | Tele 2           |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

##### Övriga uppgifter

OVK som planerades att göras 2024 har skjutits upp till 2025 på grund av försening vid inhämtning av offerter.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 562 978    | 540 466    | 501 793    | 499 860    |
| Resultat efter fin. poster                         | -48 663    | -12 369    | -128 694   | 54 437     |
| Soliditet (%)                                      | 51         | 51         | 51         | 50         |
| Yttre fond                                         | 157 070    | 78 535     | 106 800    | 48 600     |
| Taxeringsvärde                                     | 19 400 000 | 19 400 000 | 19 400 000 | 16 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 798        | 763        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,6       | 88,2       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 647      | 5 681      | 6 207      | 6 351      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 236      | 5 681      | 5 720      | 5 870      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 15         | 77         | 209        | 174        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 32         | 25         | 23         | 21         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 170        | 143        | 150        | 139        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54         | 55         | 50         | 43         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 257        | 223        | 223        | 203        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,94       | 3,54       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,08       | 7,44       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Under året har betydande underhåll gjorts av källarutrymme vilket genererar en icke planerad utgift på drygt 40 000 kr.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 4 667 709        | -                                            | -                               | 4 667 709        |
| Upplåtelseavgifter       | 313 789          | -                                            | -                               | 313 789          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 78 535           | -                                            | 78 535                          | 157 070          |
| Balanserat resultat      | -1 281 190       | -12 369                                      | -78 535                         | -1 372 093       |
| Årets resultat           | -12 369          | 12 369                                       | -48 663                         | -48 663          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 766 475</b> | <b>0</b>                                     | <b>-48 663</b>                  | <b>3 717 811</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 293 558        |
| Årets resultat                                                     | -48 663           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -78 535           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 420 757</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 420 757</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 562 978         | 540 466         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>562 978</b>  | <b>540 466</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -356 114        | -297 267        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -61 327         | -73 646         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -58 248         | -58 248         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-475 689</b> | <b>-429 161</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>87 289</b>   | <b>111 305</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 610           | 4 754           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9             | -139 563        | -128 427        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-135 953</b> | <b>-123 673</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-48 663</b>  | <b>-12 369</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-48 663</b>  | <b>-12 369</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10  | 6 841 226  | 6 899 474  |
| Maskiner och inventarier                     | 11  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 6 841 226  | 6 899 474  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 12  | 1 500      | 1 500      |
| Andra långfristiga fordringar                | 14  | 254 159    | 218 159    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 255 659    | 219 659    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 7 096 885  | 7 119 133  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 0          | 3 082      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 6 480      | 686        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 5 955      | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 12 435     | 3 768      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| SBC klientmedel i SHB                        |     | 249 872    | 289 615    |
| Summa kassa och bank                         |     | 249 872    | 289 615    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 262 307    | 293 383    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 7 359 192  | 7 412 517  |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 3 885 257         | 3 885 257         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 157 070           | 78 535            |
| Kapitaltillskott                             |     | 1 096 241         | 1 096 241         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 138 568</b>  | <b>5 060 033</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 372 093        | -1 281 190        |
| Årets resultat                               |     | -48 663           | -12 369           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 420 757</b> | <b>-1 293 558</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>3 717 811</b>  | <b>3 766 475</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 788 427           | 799 821           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>788 427</b>    | <b>799 821</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 740 807         | 2 752 881         |
| Leverantörsskulder                           |     | 27 014            | 25 073            |
| Skatteskulder                                |     | 0                 | -2 244            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 85 133            | 70 511            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 852 954</b>  | <b>2 846 221</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>7 359 192</b>  | <b>7 412 517</b>  |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 87 289   | 111 305  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Realisationsvinst                                                        | 0        | 1 158    |
| Årets avskrivningar                                                      | 58 248   | 58 248   |
|                                                                          | 145 537  | 170 711  |
| Erhållen ränta                                                           | 3 610    | 3 595    |
| Erlagd ränta                                                             | -146 232 | -115 069 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 916    | 59 237   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -8 667   | 1 343    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 25 476   | 2 831    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 19 724   | 63 411   |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                        | -36 000  | -37 159  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | -36 000  | -37 159  |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Upptagna lån                                                             | 0        | 12 998   |
| Amortering av lån                                                        | -23 468  | -35 466  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -23 468  | -22 468  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -39 744  | 3 784    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 289 615  | 285 831  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 249 872  | 289 615  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Edens Äpple har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |             |
|---------|-------------|
| Byggnad | 0,5 - 2,5 % |
|---------|-------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 492 511        | 476 952        |
| Balkongavgift           | 6 012          | 0              |
| Hysesintäkter bostäder  | 59 009         | 56 424         |
| Pantsättningsavgift     | 3 440          | 1 576          |
| Överlåtelseavgift       | 2 006          | 5 514          |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>562 978</b> | <b>540 466</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 18 708        | 17 568        |
| Brandskydd                  | 855           | 0             |
| Gårdkostnader               | 1 052         | 1 864         |
| Gemensamma utrymmen         | 0             | 1 935         |
| Snöröjning/sandning         | 21 529        | 22 926        |
| Serviceavtal                | 0             | 2 006         |
| Förbrukningsmaterial        | 520           | 2 587         |
| <b>Summa</b>                | <b>42 663</b> | <b>48 886</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                    | 2024          | 2023          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Reparationer       | 40 880        | 0             |
| Huskropp utvändigt | 6 138         | 0             |
| Tvättstuga         | 0             | 40 841        |
| VVS                | 0             | 5 013         |
| <b>Summa</b>       | <b>47 018</b> | <b>45 854</b> |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 33 696        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>33 696</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| EI                      | 21 894         | 15 477         |
| Uppvärmning             | 114 800        | 89 242         |
| Vatten                  | 36 462         | 34 599         |
| Sophämtning/renhållning | 17 405         | 16 891         |
| <b>Summa</b>            | <b>190 561</b> | <b>156 209</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 14 195        | 13 023        |
| Skadedjursförsäkring   | 4 000         | 4 000         |
| Kabel-TV               | 9 270         | 11 816        |
| Fastighetsskatt        | 16 300        | 17 479        |
| Korr. fastighetsskatt  | -1 589        | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>42 176</b> | <b>46 318</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 1 974         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 10 175        | 10 000        |
| Föreningskostnader              | 488           | 1 208         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 41 293        | 39 632        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006         | 3 676         |
| Pantsättningskostnad            | 3 440         | 1 576         |
| Korttidsinventarier             | 0             | 338           |
| Administration                  | 3 187         | 5 185         |
| Konsultkostnader                | 0             | 7 237         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0             | 2 820         |
| <b>Summa</b>                    | <b>61 327</b> | <b>73 646</b> |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 139 563        | 128 427        |
| <b>Summa</b>                 | <b>139 563</b> | <b>128 427</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 674 574         | 7 674 574         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 674 574</b>  | <b>7 674 574</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -775 099          | -716 851          |
| Årets avskrivning                             | -58 248           | -58 248           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-833 347</b>   | <b>-775 099</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>6 841 226</b>  | <b>6 899 474</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 062 089</i>  | <i>1 062 089</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 200 000         | 8 200 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 11 200 000        | 11 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>19 400 000</b> | <b>19 400 000</b> |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 28 897         | 28 897         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>28 897</b>  | <b>28 897</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -28 897        | -28 897        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-28 897</b> | <b>-28 897</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna                      | 1 500        | 1 500        |
| <b>Summa</b>                                | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> |



**NOT 14, FONDER  
HANDELSBANKEN**

|                        | Verkligt värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lux korta sv räntefond | 274 611,52                   | 254 158,95                  | 218 158,95                  |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|------------------------|--------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 820        | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 3 135        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>5 955</b> | <b>0</b>   |

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 3,75 %                  | 800 000             | 800 000             |
| Handelsbanken         | 2025-01-13               | 3,75 %                  | 594 771             | 604 203             |
| Handelsbanken         | 2025-01-02               | 3,75 %                  | 550 000             | 550 000             |
| Handelsbanken         | 2025-01-21               | 3,75 %                  | 400 000             | 400 000             |
| Handelsbanken         | 2025-04-01               | 3,19 %                  | 387 000             | 392 000             |
| Handelsbanken         | 2027-03-30               | 3,81 %                  | 797 463             | 806 499             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 529 234</b>    | <b>3 552 702</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 740 807           | 2 752 881           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 416 894 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Uppl kostn el            | 1 765         | 0             |
| Uppl kostnad Värme       | 12 977        | 0             |
| Uppl kostn räntor        | 19 394        | 26 063        |
| Uppl kostn vatten        | 2 771         | 0             |
| Uppl kostnad Sophämtning | 1 347         | 0             |
| Förutbet hyror/avgifter  | 46 879        | 44 448        |
| <b>Summa</b>             | <b>85 133</b> | <b>70 511</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

3 860 000

2023-12-31

3 860 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för bostadsrättslägenheter med 2% och för hyresrätter med 4,75% från och med 2025-01-01

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Anna Linnea Helmersson  
Styrelseledamot

---

Martin Johansson  
Ordförande

---

Nils Jonas Arvidsson  
Styrelseledamot

---

Sofia Maria Louise Lundin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 12:40

DOCUMENT ID:

S1WGTj7bAJx

ENVELOPE ID:

B1IW6iQZRkg-S1WGTj7bAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Edens Äpple, 769605-0173 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Martin Johansson<br>vvovt@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 16:22<br>08.04.2025 16:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.75  |
| 2. Anna Linnea Helmersson<br>linneahelmersson@icloud.com | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 20:20<br>07.04.2025 16:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.14.78.10   |
| 3. Sofia Maria Louise Lundin<br>sofia.lundin@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 19:28<br>07.04.2025 19:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.54   |
| 4. Nils Jonas Arvidsson<br>jonas.arvidsson.ja@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 13:03<br>27.04.2025 13:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.139.127 |
| 5. David Oskar Petter Walman<br>david.walman@ravisor.se  | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 09:20<br>28.04.2025 09:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.227.18.88   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edens Äpple  
769605-0173**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edens Äpple för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edens Äpple för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 12:40

DOCUMENT ID:

ryMTsQ-Rkl

ENVELOPE ID:

SJ-ajmZCJx-ryMTsQ-Rkl

DOCUMENT NAME:

rb Edens Äpple.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 28.04.2025 09:21 | eID    | Swedish BankID   |
| david.walman@ravisor.se      | Authenticated                                                                            | 28.04.2025 09:21 | Low    | IP: 83.227.18.88 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed