



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Edens Äpple

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Anne Solli                | Ordförande |
| Nils Jonas Arvidsson      | Ledamot    |
| Peter Filipsson           | Ledamot    |
| Erik Stefan Larsson       | Ledamot    |
| Sofia Maria Louise Lundin | Ledamot    |
| Marcus Rönnerman          | Ledamot    |
| Elisabeth Rönnerman       | Ledamot    |
| Nils Axel Gudmundsson     | Suppleant  |
| Jonas Per Otto Hansson    | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |       |
|-----------------|------------------|-------|
| David Johansson | Ordinarie Extern | Lance |
|-----------------|------------------|-------|

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

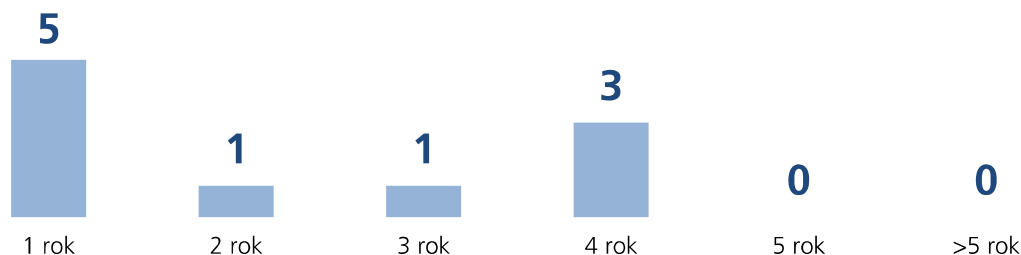
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 625 m<sup>2</sup>, varav 625 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                          | År          | Kommentar                         |
|---|-------------|-----------------------------------|
| Nytt golv lagt i trapphuset               | 2022        |                                   |
| Byte av samtliga lägenhetsdörrar          | 2022        |                                   |
| Spolning va-system                        | 2020        |                                   |
| Målning plåttak                           | 2020        |                                   |
| Energideklaration                         | 2018        |                                   |
| OVK                                       | 2018        |                                   |
| Dränering                                 | 2018        |                                   |
| Nytt sopkärllskåp                         | 2018        |                                   |
| Byte spillvattenledning                   | 2018        |                                   |
| Byte av VS- och VVC-pump                  | 2017        |                                   |
| Byte av termostatventiler                 | 2017        |                                   |
| Bygge av balkonger                        | 2017 - 2018 |                                   |
| Byte av expansionskärl                    | 2017        |                                   |
| Nytt trädäck                              | 2013        |                                   |
| Målning av fönster, vindskivor och foder. | 2013        |                                   |
| Nytt golv i entrén till 23A               | 2011        |                                   |
| Målning av plåttak                        | 2010        |                                   |
| Spolning av avlopp                        | 2009        |                                   |
| Renovering av badrum i hyreslägenhet      | 2008        | P.g.a. vattenskada                |
| Renovering av tvättstuga                  | 2007 - 2008 | Även ny tvättmaskin och avfuktare |
| Lagning av skorstenar                     | 2007 - 2008 | slutförd                          |
| Byte av vattenledning till hus            | 2006 - 2007 | slutförd                          |
| Byte från stadsgas till naturgas          | 2006        | slutförd                          |
| Byte av expansionskärl                    | 2005        | slutförd                          |
| Renovering av badrum i hyreslägenhet      | 2004        | slutförd                          |
| Omläggning av tak                         | 2001 - 2003 | slutförd                          |
| byte av fasad                             | 2001 - 2004 | slutförd                          |
| Planerat underhåll                        | År          | Kommentar                         |
| Byte maskiner tvättstuga                  |             | Byts vid behov                    |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | Tele2                               |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Gas                   | Göteborgs Energi                    |
| El                    | Vattenfall                          |
| Fastighetskötsel      | TidX                                |

### Föreningens ekonomi

För hyreslägenheten höjdes hyran med 5 % 230101, oförändrad under 2022.

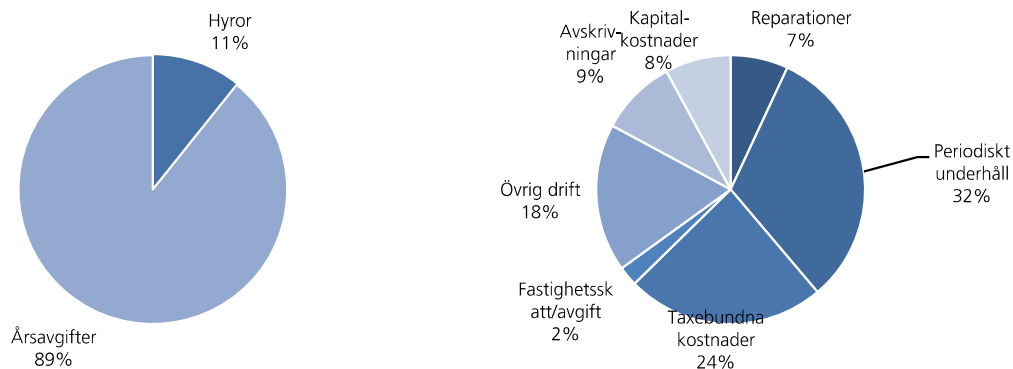
I december gjordes en engångsamortering med 200 000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2022            | 2021           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>401 605</b>  | <b>338 746</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                 |                |
| Rörelseintäkter                          | 501 793         | 499 860        |
| Finansiella intäkter                     | 899             | 73             |
| Minskning långa fordringar               | 164 000         | 0              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 6 500           | 0              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 6 647           | 10 258         |
|  | <b>679 839</b>  | <b>510 191</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                 |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 523 135         | 347 483        |
| Finansiella kostnader                    | 50 010          | 39 773         |
| Ökning av långfristiga fordringar        | 0               | 36 000         |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0               | 5 608          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 222 468         | 18 468         |
|  | <b>795 613</b>  | <b>447 332</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>285 831</b>  | <b>401 605</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-115 774</b> | <b>62 859</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året byttes de gamla lägenhetsdörrar ut till nya säkerhetsdörrar. Dessa betalades till största delen av föreningen, extrautrustning stod respektive bostadsrättsinnehavare för.

I decemeber upptäcktes att vatten trängt in i bergrummet under uppgången 23A. Åtgärder kommer att vidtas under 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 775   | 746   | 742   | 701   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 097 | 1 097 | 1 097 | 1 075 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 207 | 6 351 | 6 381 | 6 412 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 23    | 22    | 23    | 23    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 150   | 144   | 114   | 119   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 50    | 44    | 46    | 44    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 80    | 64    | 87    | 88    |
| Soliditet (%)                            | 51    | 50    | 50    | 49    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -129  | 54    | -80   | -3    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 502   | 500   | 497   | 472   |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 625 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 3 571 468                  | 0                        | 0   | 3 571 468                  |
| Upplåtelseavgifter             | 313 789                    | 0                        | 0   | 313 789                    |
| Kapitaltillskott               | 1 096 241                  | 0                        | 0   | 1 096 241                  |
| Fond för yttre underhåll       | 106 800                    | 58 200                   | 0   | 48 600                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>5 088 298</b>           | <b>58 200</b>            | <b>0</b>  | <b>5 030 098</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -1 180 761                 | -58 200                  | 54 437  | -1 176 998                 |
| Årets resultat                 | -128 694                   | -128 694                 | -54 437   | 54 437                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>-1 309 455</b>          | <b>-186 894</b>          | <b>0</b>  | <b>-1 122 561</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 778 843</b>           | <b>-128 694</b>          | <b>0</b>  | <b>3 907 537</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -128 694          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 122 561        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -58 200           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 309 455</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:<br>av fond för yttre underhåll ianspråkats | 106 800           |
| <b>att i ny räkning överförs</b>  | <b>-1 202 655</b> |

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning Not 2 501 793 499 860

**Summa rörelseintäkter 501 793 499 860****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader Not 3 -466 698 -281 120

Övriga externa kostnader Not 4 -56 437 -64 365

Personalkostnader Not 5 0 -1 998

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar Not 6 -58 240 -58 240

**Summa rörelsekostnader -581 375 -405 723****RÖRELSERESULTAT****-79 582 94 137****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 899 73

Räntekostnader och liknande resultatposter -50 010 -39 773

**Summa finansiella poster -49 111 -39 700****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-128 694 54 437****ÅRETS RESULTAT****-128 694 54 437**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 7,15 | 6 957 722         | 7 015 963         |
| Maskiner                                       | Not 8    | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>6 957 722</b>  | <b>7 015 963</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 1 500             | 1 500             |
| Handelsbanken Fonder                           | Not 11   | 181 000           | 345 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>182 500</b>    | <b>346 500</b>    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>7 140 222</b>  | <b>7 362 463</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 290 942           | 407 308           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13   | 0                 | 5 908             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>290 942</b>    | <b>413 216</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>290 942</b>    | <b>413 216</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>7 431 164</b>  | <b>7 775 679</b>  |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 3 885 257         | 3 885 257         |
| Kapitaltillskott                               |           | 1 096 241         | 1 096 241         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 106 800           | 48 600            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>5 088 298</b>  | <b>5 030 098</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 180 761        | -1 176 998        |
| Årets resultat                                 |           | -128 694          | 54 437            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 309 455</b> | <b>-1 122 561</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>3 778 843</b>  | <b>3 907 537</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 3 552 702         | 3 775 170         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 552 702</b>  | <b>3 775 170</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 22 468            | 22 468            |
| Leverantörsskulder                             |           | 19 998            | 28 462            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 57 153            | 42 042            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>99 619</b>     | <b>92 972</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>7 431 164</b>  | <b>7 775 679</b>  |

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 200 år      | 200 år      |
| Balkonger            | 40 år       | 40 år       |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

|                          | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter              | 446 115        | 446 115        |
| Hyror bostäder           | 53 736         | 53 736         |
| Överlåtelse/pantsättning | 1 932          | 0              |
| Öresutjämning            | 10             | 9              |
|                          | <b>501 793</b> | <b>499 860</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetskötsel/entreprenad           | 15 852         | 15 420         |
|              | Snöröjning/sandning                    | 2 554          | 11 506         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 647            | 21 335         |
|              | Gård                                   | 1 380          | 3 935          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 7 312          | 6 370          |
|              |  | <b>27 746</b>  | <b>58 566</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 1 095          | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 0              | 4 436          |
|              | Entré/trapphus                         | 22 125         | 0              |
|              | Lås                                    | 2 306          | 2 304          |
|              | VVS                                    | 6 105          | 6 650          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 6 383          | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 5 895          | 3 978          |
|              | Fasad                                  | 0              | 22 136         |
|              |  | <b>43 909</b>  | <b>39 504</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Entré/trapphus                         | 201 010        | 0              |
|              |  | <b>201 010</b> | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 14 140         | 13 531         |
|              | Värme                                  | 93 989         | 90 047         |
|              | Vatten                                 | 30 998         | 27 509         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 11 405         | 11 884         |
|              |  | <b>150 532</b> | <b>142 971</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 16 029         | 15 183         |
|              | Självrisk                              | 1 500          | 0              |
|              | Kabel-TV                               | 10 783         | 10 306         |
|              |  | <b>28 312</b>  | <b>25 489</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>15 190</b>  | <b>14 590</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>466 698</b> | <b>281 120</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|              | Kreditupplysning                       | 0              | 938            |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 9 375          | 15 000         |
|              | Föreningskostnader                     | 450            | 450            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 38 526         | 37 692         |
|              | Administration                         | 5 266          | 2 130          |
|              | Konsultarvode                          | 0              | 5 375          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 2 820          | 2 780          |
|              |  | <b>56 437</b>  | <b>64 365</b>  |

| <b>Not 5</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Anställda målningsarbeten                     | 0                 | 1 998             |
|              |   | <b>0</b>          | <b>1 998</b>      |
| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|              | Byggnad                                       | 26 768            | 26 768            |
|              | Förbättringar                                 | 31 472            | 31 472            |
|              |   | <b>58 240</b>     | <b>58 240</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 7 674 574         | 7 674 574         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>7 674 574</b>  | <b>7 674 574</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -658 611          | -600 371          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -58 240           | -58 240           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-716 851</b>   | <b>-658 611</b>   |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>6 957 722</b>  | <b>7 015 963</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 1 062 089         | 1 062 089         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 8 200 000         | 7 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 11 200 000        | 9 200 000         |
|              |   | <b>19 400 000</b> | <b>16 200 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 19 400 000        | 16 200 000        |
|              |   | <b>19 400 000</b> | <b>16 200 000</b> |

| <b>Not 8</b>                                   |                                 | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>     |                      |
|--|---------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>MASKINER</b>                                |                                 |                      |                       |                      |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                                 |                      |                       |                      |
|  | Vid årets början                | 18 125               | 18 125                |                      |
|  | Nyanskaffningar                 | 0                    | 0                     |                      |
|  | Utrangering/försäljning         | 0                    | 0                     |                      |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              |                                 | <b>18 125</b>        | <b>18 125</b>         |                      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                                 |                      |                       |                      |
|  | Vid årets början                | -18 125              | -18 125               |                      |
|  | Årets avskrivningar enligt plan | 0                    | 0                     |                      |
|  | Utrangering/försäljning         | 0                    | 0                     |                      |
| <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> |                                 | <b>-18 125</b>       | <b>-18 125</b>        |                      |
| <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      |                                 | <b>0</b>             | <b>0</b>              |                      |
| <b>Not 9</b>                                   |                                 | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>     |                      |
| <b>INVENTARIER</b>                             |                                 |                      |                       |                      |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                                 |                      |                       |                      |
|  | Vid årets början                | 10 772               | 10 772                |                      |
|  | Nyanskaffningar                 | 0                    | 0                     |                      |
|  | Utrangering/försäljning         | 0                    | 0                     |                      |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              |                                 | <b>10 772</b>        | <b>10 772</b>         |                      |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                                 |                      |                       |                      |
|  | Vid årets början                | -10 772              | -10 772               |                      |
|  | Årets avskrivningar enligt plan | 0                    | 0                     |                      |
|  | Utrangering/försäljning         | 0                    | 0                     |                      |
| <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> |                                 | <b>-10 772</b>       | <b>-10 772</b>        |                      |
| <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      |                                 | <b>0</b>             | <b>0</b>              |                      |
| <b>Not 10</b>                                  |                                 | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>     |                      |
| <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>  |                                 |                      |                       |                      |
|  | Insats Bostadsrätterna Sverige  | 1 500                | 1 500                 |                      |
|  |                                 | <b>1 500</b>         | <b>1 500</b>          |                      |
| <b>Not 11</b>                                  |                                 |                      |                       |                      |
| <b>FONDER HANDELSBANKEN</b>                    |                                 |                      |                       |                      |
|  |                                 | <b>Bokfört värde</b> | <b>Verkligt värde</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|  | <b>Nominellt värde</b>          | <b>2022-12-31</b>    | <b>2022-12-31</b>     | <b>2021-12-31</b>    |
|  | Lux korta sv räntefond          | 145                  | 183 298               | 345 000              |
|  |                                 | <b>309 000</b>       | <b>312 120</b>        | <b>345 000</b>       |

| <b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR                            |                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |                                       |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Skattekonto  |                   | 578               | 570               |                                       |
| Skattefordran  |                   | 4 533             | 5 133             |                                       |
| Klientmedel hos SBC  |                   | 96 876            | 139 533           |                                       |
| Räntekonto hos SBC   |                   | 188 954           | 262 073           |                                       |
|  |                   | <b>290 942</b>    | <b>407 308</b>    |                                       |
| <b>Not 13</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER |                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |                                       |
| Handelsbanken avi avser 2022                               |                   | 0                 | 5 908             |                                       |
|  |                   | <b>0</b>          | <b>5 908</b>      |                                       |
| <b>Not 14</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                     |                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |                                       |
| Vid årets början   |                   | 48 600            | 65 087            |                                       |
| Reservering enligt stadgar                                 |                   | 58 200            | 48 600            |                                       |
| Reservering enligt stämmobeslut                            |                   | 0                 | 0                 |                                       |
| lanspråktagande enligt stadgar                             |                   | 0                 | 0                 |                                       |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut                        |                   | 0                 | -65 087           |                                       |
| <b>Vid årets slut</b>                                      |                   | <b>106 800</b>    | <b>48 600</b>     |                                       |
| <b>Not 15</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT                  |                   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     |                                       |
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |                                       |
| Handelsbanken  | 3,000 %           | 613 635           | 823 067           | 2023-01-09                            |
| Handelsbanken  | 3,500 %           | 550 000           | 550 000           | 2023-03-30                            |
| Handelsbanken  | 3,000 %           | 800 000           | 800 000           | 2023-01-09                            |
| Handelsbanken  | 0,850 %           | 815 535           | 824 571           | 2023-03-30                            |
| Handelsbanken  | 0,850 %           | 396 000           | 400 000           | 2024-09-30                            |
| Handelsbanken  | 3,000 %           | 400 000           | 400 000           | 2023-01-19                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                   |                   | <b>3 575 170</b>  | <b>3 797 638</b>  |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut             |                   | -22 468           | -22 468           |                                       |
|  |                   | <b>3 552 702</b>  | <b>3 775 170</b>  |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 462 830 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



| <b>Not 16</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                       | 3 860 000         | 3 860 000         |
| <b>Not 17</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | Ränta  | 12 705            | 4 828             |
|               | Avgifter och hyror                           | 0                 | 37 214            |
|               | SBC hemma!                                   | 44 448            | 0                 |
|               |  | <b>57 153</b>     | <b>42 042</b>     |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder för bergrummet under uppgången 23A kommer genomföras. Annars inga planerade större underhållsarbeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Anne Solli  
Ordförande

Nils Jonas Arvidsson  
Ledamot

Peter Filipsson  
Ledamot

Erik Stefan Larsson  
Ledamot

Sofia Maria Louise Lundin  
Ledamot

Marcus Rönnerman  
Ledamot

Elisabeth Rönnerman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Johansson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 2023-06-13 i bostadsrättsföreningen Edens Äpple org.nr 769605-0173

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i BRF Edens Äpple för verksamhetsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar till stämmans förfogande stående medel enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Göteborg den 13 juni 2023

David Johansson

# Budget

| BUDGET   | Budget 2023     | Utfall 2022     | Budget 2022     |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                 |                 |                 |
| Årsavgifter                                      | 477 220         | 446 115         | 446 000         |
| Hyror bostäder                                   | 55 650          | 53 736          | 53 000          |
| Överlåtelse/pantsättning                         | 0               | 1 932           | 0               |
| Öresutjämning                                    | 0               | 10              | 0               |
| Övriga intäkter                                  | 0               | 1 800           | 0               |
|  | <b>532 870</b>  | <b>503 593</b>  | <b>499 000</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                 |                 |                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                 |                 |                 |
| Fastighetsskötsel entreprenad                    | -17 000         | -15 852         | -16 000         |
| Fastighetsskötsel beställning                    | 0               | 0               | -1 000          |
| Snöröjning/sandning                              | -13 000         | -2 554          | -6 500          |
| Gemensamma utrymmen                              | -24 000         | -647            | 0               |
| Gård   | -5 000          | -1 380          | -4 000          |
| Förbrukningsmateriel                             | -8 000          | -7 312          | -9 000          |
|  | <b>-67 000</b>  | <b>-27 746</b>  | <b>-36 500</b>  |
| <b>Reparationer</b>                              |                 |                 |                 |
| Fastighet förbättringar                          | -25 000         | -1 095          | -21 000         |
| Entré/trapphus                                   | 0               | -22 125         | 0               |
| Lås  | 0               | -2 306          | 0               |
| VVS  | 0               | -6 105          | 0               |
| Värmeanläggning/undercentral                     | 0               | -6 383          | 0               |
| Elinstallationer                                 | 0               | -5 895          | 0               |
|  | <b>-25 000</b>  | <b>-43 909</b>  | <b>-21 000</b>  |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                 |                 |                 |
| Byggnad  | 0               | 0               | 180 000         |
| Entré/trapphus                                   | 0               | -206 100        | 0               |
|  | <b>0</b>        | <b>-206 100</b> | <b>180 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                 |                 |                 |
| El   | -21 000         | -14 140         | -16 000         |
| Värme  | -100 000        | -93 989         | -75 000         |
| Vatten   | -31 000         | -30 998         | -29 000         |
| Sophämtning/renhållning                          | -14 000         | -11 405         | -13 000         |
|  | <b>-166 000</b> | <b>-150 532</b> | <b>-133 000</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                 |                 |                 |
| Försäkring                                       | -17 000         | -16 029         | -16 000         |
| Självrisk  | 0               | -1 500          | 0               |
| Kabel-TV   | -12 000         | -10 783         | -11 000         |
|  | <b>-29 000</b>  | <b>-28 312</b>  | <b>-27 000</b>  |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                 |                 |                 |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -13 779         | -15 190         | -15 000         |
|  | <b>-13 779</b>  | <b>-15 190</b>  | <b>-15 000</b>  |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                 |                 |                 |
| Kreditupplysning                                 | -1 000          | 0               | -1 000          |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -11 000         | -9 375          | -2 000          |
| Föreningskostnader                               | -1 000          | -450            | -1 000          |
| Förvaltningsarvode                               | -42 000         | -38 526         | -39 000         |
| Administration                                   | -2 000          | -5 266          | -2 000          |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -3 000          | -2 820          | -3 000          |
|  | <b>-60 000</b>  | <b>-56 437</b>  | <b>-48 000</b>  |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                 |                 |                 |
| Byggnad  | -27 000         | -26 768         | -27 000         |
| Förbättringar                                    | -32 000         | -31 472         | -32 000         |
|  | <b>-59 000</b>  | <b>-58 240</b>  | <b>-59 000</b>  |

|   |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-419 779</b> | <b>-586 465</b> | <b>-159 500</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>113 091</b>  | <b>-82 872</b>  | <b>339 500</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                 |                 |                 |
| Ränteintäkter                             | 0               | 882             | 0               |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0               | 9               | 0               |
| Skatteränta ej skattepliktig              | 0               | 8               | 0               |
| Låneräntor                                | -113 000        | -50 010         | -60 000         |
|   | <b>-113 000</b> | <b>-49 111</b>  | <b>-60 000</b>  |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>91</b>       | <b>-131 984</b> | <b>279 500</b>  |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)