

Årsredovisning för

Brf Apollo 4

769635-7164

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apollo 4, 769635-7164 får härmed avge årsredovisning för 2023.01.01 - 2023.12.31 redovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-12-05 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler nyttjade utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ystad Apollo 4
Adress: Stora Västergatan 30 och Västra Vallgatan 8, Ystad
Tomtens areal: 1 186 kvm
Bostadsarea (BOA): 1 370 kvm
Lokalyta: 130 kvm
Byggnadens utformning: Fyra byggnader, 13 lgh och två lokaler.
Byggår: A:1805, B:1860, C:1830 och D:1860.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 stycken.

Fastighetsförvärv

Föreningens förvärvade fastigheten genom en underprisöverlåtelse 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett 5-årigt avtal avseende bredband med hastigheten 1000/1000 Mbt tecknades med Bahnhof i samband med att fiber installerades i alla lägenheterna. Kostnaden ingår i månadsavgiften enligt beslut.

Relining av hela huvudstammen från Hus B, C och D hela vägen ut till huvudstammen i Stora Västergatan genomfördes under hösten. Ett beslut som togs efter att ha rensat avloppsledningen ett flertal gånger.

Beslut om en avgiftshöjning på 10 % har genomförts.

Styrelsens ord

Sophanteringen ändrades till att även sortera matavfall det innebar en sänkt avgift med 30 % samt att vi kunde minska med ett stort kärl.

Brandskyddet av vinden förbättrade i hus A och alla brandsläckare i våra gemensamma utrymmen byttes ut.

Varje lägenhet fick en brandsläckare föregående år som de servar själva.

Vi beställde också nya branddörrar till hus A för leverans under våren 2024.

Översyn av ventilation och OVK påbörjades i samtliga hus.
Arbetet kommer till stora delar utföras under 2024.

Renovering av fönsterna mot innergården är beställt och kommer att utföras försommaren 2024.

Föreningen har haft stora utgifter under året. Ökade räntor på flera lån har spätt på detta och gjort våra tillgångar minskat.

Föreningens kontorslokal sades upp i mitten av året och står fortfarande tom efter flera försök till uthyrning. En handlings- och åtgärdsplan för alternativ användning är på gång.

Vi har bytt hyresgäst i vår uthyrningslägenhet. I samband med detta gjordes en del förbättringar.

Under året har tre gemensamma träffar genomförts den årliga vår- och höststädning samt vår traditionella julgranstädning i advent.

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 086	1 065	1 049	1 038	1 031
Resultat efter finansiella poster	-357 174	84 559	282 141	185 464	278 193
Balansomslutning	29 383	29 841	29 947	29 772	29 682
Soliditet %	48,8	49,2	48,8	48,1	47,6
Årsavgift per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	666	647			
Skuldsättning per kvadratmeter	9 863	9 965			
Skuldsättning per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	10 799	10 911			
Sparande per kvadratmeter	145	260			
Räntekänslighet (%)	16,2	16,9			
Energikostnad per kvadratmeter	146	115			
Årsavgifternas del i procent					
av totala rörelseintäkter	83	83			

Definitioner: av nyckeltal, se noter

Upplysning om föreningens förlust

Föreningen går med förust 2023 och detta beror främst på ökade kostnader kring periodiskt underhåll och ökade räntor.

Styrelsen följer upp föreningens ekonomi och ser över föreningens avgiftsnivå löpande.

Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat	Årets resultat
Vid årets början	13 542 000	10 830	150 000	901 666	84 559
<i>Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:</i>					
Omf fg års resultat				84 559	-84 559
Avsättning till yttre fond			37 500	-37 500	
lanspråktagande			-104 000	104 000	
Årets resultat					-357 174
Vid årets slut	13 542 000	10 830	83 500	1 052 725	-357 174

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans behandling finns	
balanserat resultat	1 052 725
årets resultat	-357 174
Summa	695 551
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	37 500
ianspråkstagande	-121 000
i ny räkning överföres	779 051
Summa	695 551

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		1 086 390	1 064 547
Övriga rörelseintäkter		6 886	2 198
		<u>1 093 276</u>	<u>1 066 745</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-750 715	-457 184
Övriga externa kostnader	3	-126 815	-98 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-205 499	-201 499
Rörelseresultat		<u>10 247</u>	<u>309 590</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 408	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 829	-225 031
Resultat efter finansiella poster		<u>-357 174</u>	<u>84 559</u>
Resultat före skatt		<u>-357 174</u>	<u>84 559</u>
Årets resultat		<u>-357 174</u>	<u>84 559</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 285 672	28 487 171
Inventarier, verktyg och installationer		36 000	-
		<u>28 321 672</u>	<u>28 487 171</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 321 672</u>	<u>28 487 171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 429	6 549
		<u>8 429</u>	<u>13 841</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 053 172</u>	<u>1 339 898</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 061 601</u>	<u>1 353 739</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 383 273</u>	<u>29 840 910</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 542 000	13 542 000
Upplåtelseavgifter		10 830	10 830
Fond för yttre underhåll		83 500	150 000
		<u>13 636 330</u>	<u>13 702 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 052 725	901 666
Årets resultat		-357 174	84 559
		<u>695 551</u>	<u>986 225</u>
Summa eget kapital		<u>14 331 881</u>	<u>14 689 055</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	5,6		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 641 861	14 841 221
		<u>14 641 861</u>	<u>14 841 221</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	153 108	106 856
Leverantörsskulder		6 483	16 565
Skatteskulder		60 244	51 318
Övriga kortfristiga skulder		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 696	135 893
		<u>409 531</u>	<u>310 634</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 383 273</u>	<u>29 840 910</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 247	309 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		205 499	201 499
Erlagd ränta		-369 829	-225 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-154 083	286 058
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-7 292	-5 404
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-1 880	-391
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-10 082	-529
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		62 727	-1 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-110 610	277 806
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-176 116	-187 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-176 116	-187 797
Årets kassaflöde		-286 726	90 009
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 339 898	1 249 889
Likvida medel vid årets slut		1 053 172	1 339 898

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggander

Antal år
50 till 120

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:

Årsavgifter / bostadsrättsyta

Skuldsättning per kvadratmeter:

Lån / total yta

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:

Lån / bostadsrättsyta

Sparande per kvadratmeter:

(Resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / bostadsrätts + hyresrättsyta

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter:

(El+Värme+Vatten) / bostadsrätts + hyresrättsyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Årsavgifter / totala rörelseintäkter

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation och underhåll	48 591	77 982
Periodiskt underhåll	375 718	104 000
El	19 700	35 591
Fjärrvärme	155 361	98 297
Vatten	44 088	39 158
Avfallshantering	27 265	27 186
Städning	21 888	19 498
Fastighetsavgift/skatt	30 577	29 667
Försäkringspremie	27 527	25 805
Summa	750 715	457 184

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag	5 500	4 500
Ekonomisk förvaltning	48 331	46 000
Larm	-	28 056
Bankkostnader	1 996	1 791
Bredband	43 807	-
Förbrukningsinventarier	9 757	-
Övriga kostnader	17 424	18 125
	126 815	98 472

Not 4 Byggnader och mark

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 441 503	29 441 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 441 503	29 441 503
Ingående avskrivningar	-954 332	-752 833
Årets avskrivningar	-201 499	-201 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 155 831	-954 332
Utgående redovisat värde	28 285 672	28 487 171
Redovisat värde byggnader	18 615 572	18 817 071
Redovisat värde mark	9 670 100	9 670 100
Summa	28 285 672	28 487 171
Taxeringsvärde		
Byggnadsvärde	6 564 000	6 564 000
Markvärde	5 018 000	5 018 000
Summa	11 582 000	11 582 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Låneskuld kvar efter 5 år	14 029 429	14 413 727
	14 029 429	14 413 727
Långgivare	Ränta	
Stadshypotek	4,745 % (Löptip 2024-03-01)	
	4 359 051	4 405 303
Stadshypotek	1,05 % (Löptip 2024-03-01)	
	4 359 051	4 405 303
Stadshypotek	1,71% (Löptip 2027-03-01)	
	4 486 244	4 486 244
Handelsbanken	4,761 % (Löptip 2024-01-19)	
	1 590 623	1 651 227
Skuld till kreditinstitut	14 794 969	14 948 077

Föreningen amorterar 153 108 kr 2024. Lånen som löper ut tidigt 2024 har alla omförhandlats till 3 månaders stiborränta med 1 års bindningstid.

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 113 000	17 113 000
Summa ställda säkerheter	17 113 000	17 113 000

Underskrifter

Ystad 2024 -

Winnie Hellström
Styrelseordförande

Jan Gustavsson
Styrelseledamot

Jan Pettersson
Styrelseledamot

André Peller
Styrelseledmot

Kim Ljunggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Kerstin Persson
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument inneholder 12 sider före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende