



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Äppelgården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-27. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mattisborgen 3	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 524 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hannes Wåhlin	Ordförande
Anders Tore Gustaf Engqvist	Styrelseledamot
Georgios Per Bekiris	Styrelseledamot
Kim Widström	Styrelseledamot
Ingrid Katarina Bergsten	Suppleant
Rawewan Pinyo	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-10. Uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-28. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av avgasare (Air-Sep)
Bromsbyte hiss
Installation av nödtelefoner i hissar
Stamspolning av samtliga lägenheter
- 2025 ● Sanering av rödalger på fasader
Byte av kretskort i hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Slipning och oljning av entrédörrar
OVK, januari 2026

Avtal med leverantörer

Avgifter tomträtt	Sth Exploateringskontoret AB
Avläsning el- och varmvatten	Techem Sverige AB
Banktjänster	Handelsbanken
Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband	Halebop Bredband
Domän	Manufrog Webbhotell AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkring Filial
Förhandling av bolån	Svenska Bolån
Internkommunikation	Boappa
Kollektiv tv och Fastighetsstyrning	Telia Sverige AB
Långgivare	Swedbank AB
Samfällighetsavgifter	Mattisborgenssff/Fastum AB
Service av hissar	Schindler Hiss AB
Service Ventilation/Värme	Indoor Energy
Sopsug	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Städning av trapphus	Optimal Trappstädning
Stampsolning	Solna högtrycksspolning AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Värme	Norrenergi
Vatten	Stockholm Vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Mattisborgens SFF, med en andel på 26.7%.

Samfälligheten förvaltar innergård med lekplats och plantering, garage, miljörum, sopsug, cykelrum, gemensamhetslokal, undercentral för el, värme och ventilation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Swedbank AB tog efter omförhandling över som långgivare från Nordea. För ökad ekonomisk förutsägbarhet har styrelsen bundit föreningens lån på 3 år. För att nå målet med att sänka föreningens belåningsgrad och minska räntekänsligheten har styrelsen valt att höja avgifterna, amortera 150 tkr/år samt gjort en extraamortering om 500 tkr i samband med att lånen omförhandlades.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Storholmen Förvaltning AB har sagts upp. Avtal med Indoor Energy för service av ventilation- och värmesystem har upprättats. Avtal med Brandsäkra AB för årlig brandinspektion har upprättats.

Övriga uppgifter

Föreningens stadgar reviderades för att överensstämja med rådande lagstiftning. Styrelsen har inlett ett Systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Styrelsen har tagit över ansvaret för godkännande av nya medlemmar samt köhantering för garageplatser från SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 475 786	2 402 989	2 218 826	1 707 890
Resultat efter fin. poster	-742 455	-659 995	-759 007	-586 403
Soliditet (%)	78	76	76	77
Yttre fond	502 754	571 252	528 372	442 612
Taxeringsvärde	77 329 000	78 258 000	78 258 000	78 258 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 011	961	860	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	85,7	80,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 827	7 078	7 078	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 799	6 012	6 012	6 012
Sparande / kvm totalyta, kr	133	88	10	88
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	85	95	125
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	113	123	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	43	20	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	241	238	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	3,58	3,06	-
Räntekänslighet (%)	6,75	7,37	8,23	-

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 el och vatten (totalt 218 263 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

I samband med att lånen skulle omförhandlas valde styrelsen att använda 500 tkr från ett räntekonto till en extraamortering vilket påverkade kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 790 003	-	-	41 790 003
Upplåtelseavgifter	13 929 997	-	-	13 929 997
Fond, yttre underhåll	571 252	-68 498	612 000	1 114 754
Balanserat resultat	-5 734 397	-591 497	-612 000	-6 937 894
Årets resultat	-659 995	659 995	-742 455	-742 455
Eget kapital	49 896 860	0	-742 455	49 154 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 325 894
Årets resultat	-742 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-612 000
Totalt	-7 680 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 680 349

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 475 787	2 402 989
Övriga rörelseintäkter	3	18 809	0
Summa rörelseintäkter		2 494 596	2 402 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 538 795	-1 556 824
Övriga externa kostnader	9	-128 665	-172 508
Personalkostnader	10	-77 852	-65 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 428	-750 972
Summa rörelsekostnader		-2 823 740	-2 545 328
RÖRELSERESULTAT		-329 144	-142 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 831	25 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-421 142	-542 760
Summa finansiella poster		-413 311	-517 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-742 455	-659 995
ÅRETS RESULTAT		-742 455	-659 995

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		9 298 686	9 404 682
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 298 686	9 404 682
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 683 857	54 627 009
Maskiner och inventarier	13	7	29 287
Summa materiella anläggningstillgångar		53 683 864	54 656 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 982 550	64 060 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17 163
Övriga fordringar	14	1 225 492	1 439 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	121 292	88 976
Summa kortfristiga fordringar		1 346 784	1 545 528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 346 784	1 545 528
SUMMA TILLGÅNGAR		64 329 334	65 606 506

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 720 000	55 720 000
Fond för yttre underhåll		1 114 754	571 252
Summa bundet eget kapital		56 834 754	56 291 252
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 937 894	-5 734 397
Årets resultat		-742 455	-659 995
Summa ansamlad förlust		-7 680 349	-6 394 392
SUMMA EGET KAPITAL		49 154 405	49 896 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 487 500	0
Övriga långfristiga skulder		1 000	2 000
Summa långfristiga skulder		14 488 500	2 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	150 000	15 175 000
Leverantörsskulder		52 647	69 878
Skatteskulder		113 202	106 712
Övriga kortfristiga skulder		4 196	3 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 384	352 648
Summa kortfristiga skulder		686 429	15 707 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 329 334	65 606 506

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-329 144	-142 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 078 428	750 972
	749 284	608 633
Erhållen ränta	7 831	25 104
Erlagd ränta	-381 546	-579 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 569	54 651
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 561	-41 609
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 814	-24 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	325 195	-11 676
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-537 500	0
Depositioner	-1 000	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-538 500	2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-213 305	-9 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 408 848	1 418 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 195 543	1 408 848

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, el, 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:

Okänt konto: 1062	1,00 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	3,41 %
Balkonger	3,41 %
Fönster	1,93 %
Stamledningar VA	2,46 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	8,07 %
Ventilation	5,55 %
El	2,46 %
Hissar	4,22 %
Installationer	20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD och solel.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 949 616	1 845 358
Hysesintäkter garage	238 200	240 039
Varmvatten, moms	82 576	84 416
El, moms	135 687	142 163
Fast tillägg elbilsladdning	28 800	7 200
Gemensamhetslokal	2 750	1 000
Nycklar/lås vidarefakturering	8 500	0
Påminnelseavgift	0	180
Pantsättningsavgift	6 468	6 303
Överlåtelseavgift	5 880	5 492
Administrativ avgift	588	441
Vidarefakturerade kostnader	0	61 197
Vidarefakturerade kostnader, moms	16 720	9 204
Öres- och kronutjämning	2	-4
Summa	2 475 787	2 402 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Försäkringsersättning	18 809	0
Summa	18 809	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	2 765	7 029
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 163
Städning enligt avtal	44 436	43 561
Hissbesiktning	5 018	3 113
Brandskydd	39 631	7 488
Gemensamma utrymmen	727	0
Serviceavtal	26 089	782
Serviceavtal, hissar	6 634	0
Förbrukningsmaterial	0	42 292
Summa	125 300	113 427

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 325
Trapphus/port/entr	29 136	2 400
Sophantering/återvinning	4 626	2 203
Dörrar och lås/porttele	525	9 870
VVS	20 300	44 094
Värmeanläggning/undercentral	3 119	9 588
Ventilation	0	16 079
Elinstallationer	12 778	0
Hissar	71 951	192 309
Balkonger/altaner	31 294	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 736	0
Summa	175 465	284 868

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	68 498
Summa	0	68 498

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	205 626	214 350
Uppvärmning	274 652	285 217
Vatten	80 332	107 901
Summa	560 610	607 469

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 568	66 222
Självrisk	11 749	0
Tomträttsavgäld	244 600	244 600
Bredband	29 080	21 080
Samfällighetsavgifter	285 861	105 020
Fastighetsskatt	67 562	45 640
Summa	677 420	482 562

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	0
Tele- och datakommunikation	3 507	4 337
Juridiska åtgärder	8 750	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	11 113	15 800
Fritids och trivselkostnader	0	85
Föreningskostnader	488	2 621
Förvaltningsarvode enl avtal	52 418	51 529
Överlåtelsekostnad	8 233	4 012
Pantsättningskostnad	9 702	9 460
Administration	19 783	24 825
Konsultkostnader	7 488	54 869
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
Summa	128 665	172 508

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	54 000
Arbetsgivaravgifter	19 052	11 024
Summa	77 852	65 024

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	419 419	542 760
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 723	0
Summa	421 142	542 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 570 000	61 570 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 570 000	61 570 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 942 991	-6 327 295
Årets avskrivning	-943 152	-615 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 886 143	-6 942 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 683 857	54 627 009
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 929 000	53 658 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	24 600 000
Summa	77 329 000	78 258 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 413	146 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 413	146 413
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-117 126	-87 846
Årets avskrivning	-29 280	-29 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 406	-117 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7	29 287

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 949	30 541
Transaktionskonto	324 577	338 549
Borgo räntekonto	870 966	1 070 300
Summa	1 225 492	1 439 389

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 491	21 389
Förutbet försäkr premier	19 285	0
Förutbet tomträttsavgäld	61 150	61 150
Förutbet bredband	4 949	6 437
Förutbet förvaltning	2 417	0
Summa	121 292	88 976

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-09-25	2,76 %	7 050 000	7 050 000
Swedbank	2028-09-25	2,66 %	7 587 500	8 125 000
Summa			14 637 500	15 175 000
Varav kortfristig del			150 000	15 175 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 887 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	11 837	25 537
Uppl kostnad Värme	33 583	34 762
Uppl kostn räntor	50 327	10 731
Uppl kostn vatten	0	24 255
Uppl kostnad arvoden	58 300	56 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 895	17 595
Förutbet hyror/avgifter	193 442	183 768
Summa	366 384	352 648

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5% fr.o.m 1 JAN 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Hannes Wåhlin
Ordförande

Anders Tore Gustaf Engqvist
Styrelseledamot

Georgios Per Bekiris
Styrelseledamot

Kim Widström
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 17:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:52

DOCUMENT ID:

BJR82ci3Wx

ENVELOPE ID:

rJeaInci2be-BJR82ci3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelgården, 716421-7122 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2d3b73b852f57b1e7d325e95bfe24088a9f07c2bc973ba
399700ec515b0cc91a448c78e7b3f579a082cf4123afb8
068d873281b003938bf28f8321347470dec8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNES WÅHLIN hannes.wahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:47 14.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.44.215
2. Anders Tore Gustaf Engqvist anders.engquist@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:12 14.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.8.184
3. KIM WIDSTRÖM kim.widstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:21 14.04.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.167.127
4. Georgios Per Bekiris gbekiris@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:33 14.04.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.72.247
5. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:46 14.04.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Äppelgården,

org.nr 716421-7122

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården för år 2025.

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. Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Detta innebär 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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 2025-12-31 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 Äppelgården för år 2025.

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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

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 har inhämtats 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.

Stockholm

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 17:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:52

DOCUMENT ID:

rJR835ih-x

ENVELOPE ID:

Hk6Un5jh-l-rJR835ih-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberattelse_Applegarden_2025.pdf

2 pages

SHA-512:

300504b4dcd66b6f3f546d9bad146ffd84cfdffb10efb0a0
6094d613111e6559b8481b9931ebf464c686869415b9b
3b441ce83f60494cffe40426a8c07665412

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	14.04.2026 17:52	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	14.04.2026 17:51	Low	IP: 2.248.149.247

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

Attachments

No attachments related to this 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