

Årsredovisning 2025

Brf Apeln

717600-2983



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sala Backe 13:1		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa Brf Försäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 777 kvm och 6 lokaler om 233 kvm.

Styrelsens sammansättning

Angelia Ellvin	Ordförande
Anette Birgitta Öberg	Styrelseledamot
Jonathan Pettersson	Styrelseledamot
Kent Eriksson	Styrelseledamot
Tom Oskar Hillbom	Styrelseledamot
Olof Alexius Hedlund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Hammar Auktoriserad revisor Azets Rådgivning och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2001	●	Stamrenovering Elrenovering Fuktisolering runt huset Nya entré-, lägenhets- och källardörrar
2002	●	Nya garageportar
2003	●	Takrenovering Fönsterrenovering Bredband
2011	●	Fasad-, balkong- och fönsterrenovering
2023-2024	●	Relining avloppsledningar i källarna
2025	●	Byte armatur i trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB
Lokalvård	Städgruppen i Uppsala AB

Övrig verksamhetsinformation

Vice värd för föreningen har varit Jonny Pettersson

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad i december 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2021 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 40 011 kronor. Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 65 438 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026=1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026=592 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 616 308	2 623 220	2 633 600	2 492 645
Resultat efter fin. poster	84 656	-91 066	-1 369 992	319 152
Soliditet (%)	37	34	34	38
Yttre fond	2 309 001	2 174 131	3 494 694	3 194 694
Taxeringsvärde	41 879 000	45 290 000	45 290 000	45 290 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	825	825	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,3	87,0	87,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 957	2 180	2 288	2 396
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 806	1 829	1 920	2 011
Sparande / kvm totalyta, kr	190	167	221	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	30	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	184	161	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	64	49	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	277	239	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	4,59	4,29	1,49
Räntekänslighet (%)	2,37	2,64	2,77	3,04

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	161 990	-	-	161 990
Fond, yttre underhåll	2 174 132	-	134 870	2 309 002
Balanserat resultat	1 256 323	-91 069	-134 870	1 030 384
Årets resultat	-91 069	91 069	84 656	84 656
Eget kapital	3 501 376	0	84 656	3 586 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 030 384
Årets resultat	84 656
Totalt	1 115 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 438
Balanseras i ny räkning	880 479
	1 115 041

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	2 616 308	2 623 220
Övriga rörelseintäkter		3	-0
Summa rörelseintäkter		2 616 311	2 623 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 684 457	-1 737 133
Övriga externa kostnader	8	-157 096	-153 312
Personalkostnader	9	-60 267	-61 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 008	-478 008
Summa rörelsekostnader		-2 379 828	-2 429 537
RÖRELSERESULTAT		236 483	193 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-151 858	-284 809
Summa finansiella poster		-151 827	-284 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 656	-91 069
ÅRETS RESULTAT		84 656	-91 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	7 609 185	8 087 193
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 609 185	8 087 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 609 185	8 087 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		660	12 605
Övriga fordringar	13	2 757	2 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	152 322	155 588
Summa kortfristiga fordringar		155 739	171 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 874 900	1 893 650
Summa kassa och bank		1 874 900	1 893 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 030 639	2 064 722
SUMMA TILLGÅNGAR		9 639 824	10 151 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 990	161 990
Fond för yttre underhåll		2 309 002	2 174 132
Summa bundet eget kapital		2 470 992	2 336 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 030 384	1 256 323
Årets resultat		84 656	-91 069
Summa fritt eget kapital		1 115 041	1 165 254
SUMMA EGET KAPITAL		3 586 032	3 501 376
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 435 908	6 053 185
Leverantörsskulder		131 122	123 645
Skatteskulder		6 991	9 840
Övriga kortfristiga skulder		12 447	16 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	467 324	447 214
Summa kortfristiga skulder		6 053 792	6 650 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 639 824	10 151 915

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 483	193 683
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 008	478 008
	714 491	671 691
Erhållen ränta	31	57
Erlagd ränta	-166 817	-296 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	547 705	374 803
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 333	34 977
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 488	5 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 527	414 833
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-617 277	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-617 277	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 750	114 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 893 650	1 778 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 874 900	1 893 650

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,00 %
Om- och tillbyggnad	2,50 - 3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 291 352	2 291 352
Övriga årsavgifter	0	-3 000
Hysesintäkter, lokaler	163 221	160 908
Hysesintäkter, p-platser	135 575	137 450
Övriga intäkter	26 163	36 510
Summa	2 616 311	2 623 220

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	155 967	133 676
Städning	76 500	76 500
Trädgårdsarbete	5 987	10 048
Snöskottning	5 482	0
Summa	243 936	220 224

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 117	56 461
Tvättstuga	9 559	0
Dörrar och lås/porttele	10 889	3 841
Rep Övriga gemensamma utrymmen	9 796	0
Rep försäkringskada	7 650	2 625
Summa	40 011	62 927

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	65 438	165 130
Summa	65 438	165 130

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	91 655	98 200
Uppvärmning	638 201	609 343
Vatten	253 975	210 389
Sophämtning	52 465	81 178
Summa	1 036 296	999 110

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 562	74 448
Kabel-TV	103 952	102 604
Bredband	5 100	5 400
Fastighetsskatt	112 162	107 290
Summa	298 776	289 742

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 634
Revisionsarvoden	20 813	19 188
Ekonomisk förvaltning	113 264	109 540
Övriga förvaltningskostnader	23 018	22 951
Summa	157 096	153 312

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	46 750	45 500
Sociala avgifter	13 517	15 583
Summa	60 267	61 083

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151 858	284 809
Summa	151 858	284 809

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 019 271	19 019 271
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 019 271	19 019 271
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 932 078	-10 454 070
Årets avskrivning	-478 008	-478 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 410 086	-10 932 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 609 185	8 087 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 338 000	29 262 000
Taxeringsvärde mark	14 541 000	16 028 000
Summa	41 879 000	45 290 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 240	236 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 240	236 240
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-236 240	-236 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-236 240	-236 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 757	2 879
Summa	2 757	2 879

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 640	13 010
Fastighetsskötsel	24 911	24 366
Försäkringspremier	66 965	64 389
Kabel-TV	26 340	25 988
Bredband	150	450
Förvaltning	28 316	27 385
Summa	152 322	155 588

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,37 %	5 435 908	5 435 908
Swedbank			0	617 277
Summa			5 435 908	6 053 185
Varav kortfristig del			5 435 908	6 053 185

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 435 908 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 500	40 000
El	9 149	9 002
Uppvärmning	81 580	81 455
Utgiftsräntor	23 232	38 191
Löner	44 950	44 950
Sociala avgifter	10 000	10 000
Förutbetalda avgifter/hyror	234 913	223 616
Summa	467 324	447 214

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 900 000	15 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Uppsala kommun

Angelia Ellvin
Ordförande

Anette Birgitta Öberg
Styrelseledamot

Jonathan Pettersson
Styrelseledamot

Kent Eriksson
Styrelseledamot

Tom Oskar Hillbom
Styrelseledamot

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

Azets Rådgivning och Revision AB
Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.03.2026 11:54

DOCUMENT ID:

ByWYwk9rtWe

ENVELOPE ID:

HkKwkcBYWe-ByWYwk9rtWe

DOCUMENT NAME:

Brf Apeln, 717600-2983 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

099aa4cbca770c9b3ea8852d84b8b11df73aca746ccea4
6f72b1ad185c9491c06432269e2ae6f92985e0f347ac8e
c6e8327b3c089b1b6b2fd90b89da79243784

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. Tom Oskar Hillbom tom.hillbom@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 12:11 04.03.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.15.42
2. ANETTE ÖBERG anetteoberg68@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 13:25 04.03.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.41.48
3. KENT ARON ANTHONY E RIKSSON kent.apeln@outlook.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:32 10.03.2026 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.140.177
4. ANGELIA ELLVIN angelia.ellvin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 15:20 18.03.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.47.7
5. KLAS ERIK JONATHAN P ETTERSSON jonathan97p@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 22:04 18.03.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.164.244
6. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 10:13 19.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.145

* 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 Brf Apeln, org. nr 717600-2983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Uttöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Apeln för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 11.03.2026 10:53

DOCUMENT ID:

rkdoo3Ct-l

ENVELOPE ID:

rkxPjj2AY-x-rkdoo3Ct-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fabf4ff059b5dfd862f7c69fc21c9656abb890686cfb37ba
39e32fa36872580361347e333fca441dc4538aa6704b19
f6b15782259eddce9beb42f5938dc2b084

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	19.03.2026 10:16	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	19.03.2026 10:15	Low	IP: 208.56.29.145

* 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