

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1
769635-6224

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 7 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg den 13 maj 2026



Jennifer Morrell

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1

769635-6224

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-11-09.

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Infanteriet 5 som uppfördes 2023. Fastigheten består av två byggnader med sammanlagt 43 lägenheter. Till lägenheterna hör balkong eller uteplats. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Vasatorpsvägen 9 och 11, Grönkullagatan 10, Helsingborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
6	1	32
14	2	55-60
13	3	82
10	4	91

Total bostadsyta uppgår till 2 972 m².

I gemensamma utrymmen i huset finns lägenhetsförråd, barnvagn/rullstol/cykelförråd, teknikrum och miljörum.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan. Föreningen har garantier som gäller tom 2028.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg AB.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, värme, varmvatten, kallvatten och el för laddstolpe, fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

43 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-06:

Jennifer Morrell	Ordförande
Josefin Liiro	Ledamot
Daniel Szasz	Ledamot
Ola Andersson	Ledamot. tom 251117
Venkata Yedida	Ledamot
Raj Rashmikant Bavishi	Ledamot from 251118
Arne Råsand	Suppleant
Jasmina Dzafic	Suppleant
Ranu Vishwakarma	Suppleant
Raj Rashmikant Bavishi	Suppleant tom 251117

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson Auktoriserad revisor

Valberedning

Hillevi Samevall Sammankallande
Joel Assarsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 281	3 279	1 832
Resultat efter finansiella poster	-1 274	-1 028	377
Soliditet (%)	67,84	67,78	98,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 059	1 058	1 010
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,74	83,84	94,20
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 526	12 654	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 526	12 654	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	8,62	98,86
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	225	128
Räntekänslighet (%)	11,83	11,96	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	174	106
Driftkostnad (kr/kvm)	301	298	125

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppgifter för år 2023 avser juni-dec månad, nyckeltal omräknade till helår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-års besiktning utfördes i mars och därefter har åtgärder vidtagits. Föreningen har fortsatt diskussioner om konstverken med Äppeln på innergården som ännu inte blivit klar vid slutet av året.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad. Styrelsen bedömer att föreningen klarar av sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket också visas i upprättad budget för nästkommande år.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 485 000	78 750	315 124	-1 027 555	80 851 319
Disposition av föregående års resultat:		114 600	-1 142 155	1 027 555	0
Årets resultat				-1 273 654	-1 273 654
Belopp vid årets utgång	81 485 000	193 350	-827 031	-1 273 654	79 577 665

Reservering av medel för yttre underhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-827 031
årets förlust	-1 273 654
	-2 100 685

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	117 600
i ny räkning överföres	-2 218 285
	-2 100 685

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 281 127	3 278 638
Övriga intäkter	3	26 251	23 557
		3 307 378	3 302 195
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-975 880	-949 190
Administrationskostnader	5	-106 991	-123 037
Löner och ersättningar	6	-72 068	-3 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 954 614	-1 634 185
		-3 109 552	-2 709 611
Rörelseresultat		197 826	592 584
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 481	-1 620 139
		-1 471 480	-1 620 139
Resultat efter finansiella poster		-1 273 654	-1 027 555
Årets resultat		-1 273 654	-1 027 555

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	115 911 201	117 865 815
		115 911 201	117 865 815
Summa anläggningstillgångar		115 911 201	117 865 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 710	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 983	105 806
		136 693	105 806
Kassa och bank		1 253 016	1 304 969
Summa omsättningstillgångar		1 389 708	1 410 775
SUMMA TILLGÅNGAR		117 300 909	119 276 590

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 485 000

81 485 000

Fond för yttre underhåll

193 350

78 750

81 678 350

81 563 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-827 031

315 124

Årets resultat

-1 273 654

-1 027 555

-2 100 685

-712 431

Summa eget kapital

79 577 665

80 851 319

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

24 615 356

24 869 127

Summa långfristiga skulder

24 615 356

24 869 127

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

12 612 203

12 739 087

Leverantörsskulder

106 974

463 603

Övriga skulder

33 568

6 063

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

355 144

347 391

Summa kortfristiga skulder

13 107 889

13 556 144

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 300 909

119 276 590



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 273 654	-1 027 555
Justeringar för avskrivningar	1 954 614	1 634 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	680 960	606 630
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 887	76 332 244
Förändring av leverantörsskulder	-356 630	-131 502
Förändring av kortfristiga skulder	35 258	-45 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 702	76 761 958
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-119 500 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	5 007 858
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-114 492 142
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	38 065 000
Amortering av lån	-380 655	-456 786
Fusionsavräkning till yttre fond	0	17 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 655	37 625 714
Årets kassaflöde	-51 953	-104 470
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 304 969	1 409 439
Likvida medel vid årets slut	1 253 015	1 304 968

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot fg år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	200
Innerväggar	50
Värme, sanitet inkl stammar	40
El inkl stammar	40
Ventilation	20
Inre ytskikt, vitvaror	30
Fasad, fönster, tak	50

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 696 184	2 696 184
Förbrukningsavgifter	451 439	448 469
Intäkter garage och parkeringsplatser	133 504	133 985
	3 281 127	3 278 638

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	0	5 732
Pantsättningsavgift	1 176	2 817
Andrahandsavgift	18 308	13 387
Återbäring Länsförsäkringar	3 577	1 550
Övriga intäkter	1 685	71
Försälning el	1 505	0
	26 251	23 557

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	267 095	218 742
Värme	147 734	136 992
Vatten	111 935	161 121
Renhållning	33 444	37 986
Försäkring	32 601	30 521
Fastighetsskötsel	161 116	134 713
Fastighetsskötsel tillkommande	10 804	18 400
Entrémattor	23 831	22 722
Serviceavtal	17 532	13 605
Hyra bilplatser	51 106	71 083
Övriga fastighetskostnader	30 196	33 836
Internet	6 898	6 969
	894 292	886 690
Reparationer och underhåll	81 588	62 500
	975 880	949 190

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	76 860	75 050
Revision	13 875	12 250
Övriga förvaltningskostnader	16 256	35 737
	106 991	123 037

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 000	2 398
Arbetsgivaravgifter	17 068	801
	72 068	3 199

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 500 000	0
Inköp	0	114 492 142
Omklassificeringar	0	5 007 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 500 000	119 500 000
Ingående avskrivningar	-1 634 185	0
Årets avskrivningar	-1 954 614	-1 634 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 588 799	-1 634 185
Utgående redovisat värde	115 911 201	117 865 815
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	8 800 000
	74 600 000	63 800 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 09497	3,17	2028-03-31	12 409 186	12 536 071
Nordea 20467	4,53	2026-03-31	12 409 187	12 536 072
Nordea 19269	3,75	2027-03-17	12 409 186	12 536 071
			37 227 559	37 608 214
Kortfristig del av långfristig skuld			12 612 203	12 739 087

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 304 524 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	3 947	0
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	71 279	66 256
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	279 918	281 135
	355 144	347 391

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Infanteriet 5	38 065 000	38 065 000
	38 065 000	38 065 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Jennifer Morrell
Ordförande

Josefin Liiro

Venkata Yedida

Daniel Szasz

Raj Rashmikant Bavishi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:49

SENT BY OWNER:

Annica Petersson · 27.04.2026 08:10

DOCUMENT ID:

ByEkl0d2T-e

ENVELOPE ID:

B17Jx0uhT-x-ByEkl0d2T-e

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Äppelgården 1 250101-251231.pdf
14 pages

SHA-512:

69adad4592fa7161a6eb290445cd140451696143ff5586
6c928ca676af05477305722b575432aafbc04d20647420
d9a3a111617369dc60664a9dc4c03e95e0cf

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. VENKATA YEDIDA Sivasai099@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:13 27.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/26) IP: 213.64.141.164
2. Ines Josefin Liiro josefin.l@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:34 27.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/30) IP: 78.76.89.148
3. Jennifer Morrell jenz281@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:48 27.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/25) IP: 94.234.71.214
4. Daniel Attila Szasz daniel1szasz@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 00:21 28.04.2026 00:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/21) IP: 213.64.124.97
5. Raj Rashmikant Bavishi rajbavisi@yahoo.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:47 28.04.2026 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/27) IP: 78.66.200.64
6. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:49 28.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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 1 Org.nr. 769635-6224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 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 och kassaflöde 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 jag 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 upplyser, 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag 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 jag 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelgården 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 mitt 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 fortlöpande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 min 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 mitt 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder · 28.04.2026 10:50

DOCUMENT ID:

HJWjgSgA6bl

ENVELOPE ID:

HJgogSIRpZe-HJWjgSgA6bl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Äppelgården.pdf

2 pages

SHA-512:

3dbe60f7fb17989b0ca03dc4bd6ff212fb00a245ab24737
1376e8a8b3925036d981f8b8ef54d2207125bb2c6b7641
b6b3c6c4817ce13c8b35e101c318b129e19

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNE RSSON	Signed	28.04.2026 10:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	28.04.2026 10:51	Low	IP: 85.225.230.61

* 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

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

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