

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Äppelham i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Frestaby 1:508 i Upplands Väsby kommun. med en bostadsyta om 2419 kvm och en lokalyta om 140 kvm. Föreningen är bebyggd med två bostadsbyggnder i två plan med tio radhuslägenheter med varsina förråd på lägenheternas baksida. Fyra bostadsbyggnader i två plan med åtta parhuslägenheter med tillhörande förrådsbyggand i carport i anslutning till varje lägenhet. En byggand i två plan med två lägenheter på våning två och en lokal avsedd för butiksverksamhet på bottenplan.

Brf Äppelhagen i Frestaby är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

När det gäller underhållsfonden så framgår det av föreningens stadgar 7 § att avgiften skall avvägas så att den motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. I 54 § framgår att avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelse

Armand Fotsing Moube, ordförande

Lars Melander, ledamot

Roni Kaya, ledamot

Hawbir Nestani, ledamot

Christoffer Danielsson, ledamot

Naeem Ahmed, suppleant

Föreningens säte är Upplands Väsby.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	38
Antal tillkommande medlemmar under året	0
Antal avgående medlemmar	-0
Antalet medlemmar vid årets utgång	38

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 564 920	1 559 976	1 331 556	1 216 488
Resultat efter finansiella poster	-555 353	-583 452	-531 401	-354 040
Soliditet (%)	73,85	73,71	73,,69	73,80
Kassalikviditet (%)	155,15	142,05	145,98	172,97
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	612	610	520	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,97	98,51	99,98	
Skuldsättning (kr/kvm)	9 522	9 616	9 710	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 522	9 616	9 710	
Sparande (kr/kvm)	121	92	112	
Räntekänslighet (%)	15,57	15,77	18,66	
Energikostnad (kr/kvm)	60	48	44	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2559 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2559 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust och det beror på den raka avskrivningen på 1%. Föreningens kassaflöde visar att föreningen klarar av alla ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer föreningen att höja årsavgiften för att säkerställa alla ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 000 000	0	0	0	-1 820 143
Årets resultat					-555 353
Belopp vid årets utgång	72 000 000	0	0	0	-2 375 496

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 820 143
Årets resultat	-555 353
	-2 375 496

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 375 496
	-2 375 496

Brf Äppelham i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 564 920	1 559 976
Övriga rörelseintäkter		435	22 845
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 565 355</u>	<u>1 582 821</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-279 873	-266 480
Övriga externa kostnader		-234 235	-297 636
Personalkostnader	2	-29 963	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-804 976</u>	<u>-804 976</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 349 047</u>	<u>-1 369 092</u>
Rörelseresultat		216 308	213 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 478	7 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-780 139</u>	<u>-804 908</u>
Summa finansiella poster		<u>-771 661</u>	<u>-797 181</u>
Resultat efter finansiella poster		-555 353	-583 452
Resultat före skatt		-555 353	-583 452
Årets resultat		<u>-555 353</u>	<u>-583 452</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	93 441 387	94 246 363
Summa materiella anläggningstillgångar		93 441 387	94 246 363
Summa anläggningstillgångar		93 441 387	94 246 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 304	17 896
Summa kortfristiga fordringar		16 304	17 896
Kassa och bank	4		
Kassa och bank		813 886	946 413
Summa kassa och bank		813 886	946 413
Summa omsättningstillgångar		830 190	964 309
SUMMA TILLGÅNGAR		94 271 577	95 210 672

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 000 000

72 000 000

Summa bundet eget kapital

72 000 000

72 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 820 143

-1 236 691

Årets resultat

-555 353

-583 452

Summa fritt eget kapital

-2 375 496

-1 820 143

Summa eget kapital

69 624 504

70 179 857

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

24 112 000

24 352 000

Summa långfristiga skulder

24 112 000

24 352 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

256 000

256 000

Leverantörsskulder

23 410

86 964

Skatteskulder

24 500

22 820

Övriga skulder

7 151

7 156

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

224 012

305 875

Summa kortfristiga skulder

535 073

678 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 271 577

95 210 672

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		216 308	213 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		804 976	804 976
Erhållen ränta mm		8 478	7 727
Erlagd ränta		-780 139	-804 908
Betald inkomstskatt		1 680	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		251 303	221 524
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 592	2 655
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-63 554	41 558
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-81 868	-23 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 473	241 915
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-240 000
Förändring av likvida medel		-132 527	1 914
Likvida medel vid årets början		946 413	944 499
Likvida medel vid årets slut		813 886	946 413

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.
Markanläggningen skriv av med 20 % per år, dvs 5 år.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	22 800	0
	22 800	0
Sociala kostnader	7 163	0
Summa styrelse och övriga	29 963	0

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 564 793	97 564 793
Utgående anskaffningsvärden	97 564 793	97 564 793
Ingående avskrivningar	-3 318 430	-2 513 454
Årets avskrivningar	-804 976	-804 976
Utgående avskrivningar	-4 123 406	-3 318 430
Redovisat värde	93 441 387	94 246 363

Not 4 Bankmedel

Av de samlade bankmedlen har under åren 2020-2024 reserverats 340 000 kr samt för 2025 enligt följande uträkning: Taxeringsvärde 35 725 000 kr x 0,25%= 89 312 kr, totalt 429 312 kr för framtida underhåll.

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 024 000	1 024 000
	Förfaller senare än 5 år	23 088 000	23 328 000
		24 112 000	24 352 000

Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:

Lån 1 2,49% ränta med förfallodag 2027-09-24

Lån 2 2,61% ränta med förfallodag 2028-09-25

Lån 3 2,65% ränta med förfallodag 2028-09-25

Lån 4 2,59% ränta med förfallodag 2027-09-24

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 600 000	25 600 000

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift. I årsavgiften ingår vatten, sophämtning, snöröjning samt parkeringsplats.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sparande / kvm

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet i %

Totala låneskulden dividerat med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad / kvm

Energikostnad dividerat med totalytan (värme, el och vatten).

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Armand Fotsing Moube

Lars Melander

Roni Kaya

Hawbir Nestani

Christoffer Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:09

SENT BY OWNER:

Malin Heyman • 07.05.2026 13:08

DOCUMENT ID:

SkgD3MlqRZx

ENVELOPE ID:

r1w3zlcCZg-SkgD3MlqRZx

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Äppelhamnen i Frestaby.pdf

12 pages

SHA-512:

53cc003e8a8b53ce87c99341e43b6dee912c2d2cd3b1a
5ab74e350bba432b188c4e2c9cc9f9662019fbb2359476
a7c59a166f37e43cd636137192108130e4ee4

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. RONI KAYA roni-k@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:40 07.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/26) IP: 2a02:aa1:1646:be9d:8de4:534f:96e0:742f
2. Armand Collins Fotsing Moube fotsinga@yahoo.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:53 07.05.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/08) IP: 2a02:1406:120:24bc:fb7:9def:ca42:83d4
3. HAWBIR NESTANI hawbir.nestani@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:35 07.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/13) IP: 2a00:801:7d1:72d3:60fa:1e3a:fa01:2b76
4. Nils Christoffer Danielsson danielsson.christoffer@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:30 07.05.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/05) IP: 91.128.130.136
5. Lars Andreas Melander lars.melander@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 22:21 07.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/08) IP: 188.65.190.36
6. DANIEL JOHANSSON Daniel.Johansson@bdo.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:09 08.05.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/04) IP: 217.119.170.26

* 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