



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 58 kvm, 29 bostadsrätter om totalt 1 529 kvm samt 1 lokal om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 656 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Ingelborn	Ordförande
Anna Holmén	Styrelseledamot
Hampus Svensson	Styrelseledamot
Simon Sandklef	Styrelseledamot
Viola Bige	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Nyman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Utförda historiska underhåll

2000	● Rörstambyte
2002	● Elstambyte
2004	● Ny säkerhetsdörr till undercentralen Ny stenmur längs uppfart Totalrenovering tvättstuga - Kakel, klinker och ommålning
2007	● Omputsning av fasad Tilläggsisolering fasad Hissrenovering - Befintlig hiss renoverades
2007-2008	● Trapphus total renovering
2008	● Renovering av balkonger Renovering av torkrum Entrédörr byte Postboxar
2011	● Byte av fönster och balkongdörrar
2014	● Byte av takplåt
2015	● Ny röklucka Kompletterande stambyte av 2 lägenheter Byte av undercentral
2016	● Byte av armaturer i allmänna utrummen Sotning av skorstenar installation av nödtelefon i hissen Undercentralsrummet har målats om Nya elspisar i hyresrätter Byte av ena tvättmaskinen
2017	● Sopskåp har uppförts utanför fastigheten renovering av cykelförråd Byte av dörrar till lägenheterna - installation av säkerhetsdörrar Installation av fiber - Installation av fiber hösten 2017

- 2018** ● OVK och kontroll av röklucka - Ska utföras vart 6 år
Byte av armaturer i källare
- 2019** ● Spolning av stammar - Görs vart 5-7 år
- 2019-2020** ● Radonmätning
- 2020** ● Sotning av skorstenar
- 2021** ● Byte av andra tvättmaskin
Byte av torktumlare och torkskåp
- 2022** ● Byte av lås och kodbox till entrén
- 2023** ● Byte av trapphusbelysning
Stambyte källaren
- 2025-2026** ● Borttagning av trasiga balkongplattor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Stockholm stadsnät
Städning	Hemfrid
Stambyte av källaren	Amantia Byggservice AB
Teknisk förvaltning	Förvaltarnas fastighetskonsult i Sverige AB
TV	Tele 2

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 497 781	1 491 921	1 345 055	1 295 136
Resultat efter fin. poster	-528 550	252 700	-1 259 670	61 584
Soliditet (%)	63	65	63	66
Yttre fond	308 445	143 433	336 433	193 000
Taxeringsvärde	55 004 000	47 811 000	47 811 000	38 826 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	714	618	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	70,4	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 324	3 392	3 528	3 663
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 952	3 013	3 120	3 180
Sparande / kvm totalyta, kr	-33	272	46	187
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	31	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	180	148	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	36	25	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	249	204	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	4,23	3,38	-
Räntekänslighet (%)	4,67	4,75	5,71	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten för året förklaras främst av tillfälligt ökade kostnader för balkongreparationer, stamspolning och juridisk rådgivning samt av ökade avskrivningar till följd av övergången till K3-regelverket. Styrelsen bedömer att dessa kostnader inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 801 758	-	-	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	-	-	11 548 188
Fond, yttre underhåll	143 433	-	165 012	308 445
Balanserat resultat	-9 570 117	252 700	-165 012	-9 482 429
Årets resultat	252 700	-252 700	-528 550	-528 550
Eget kapital	10 175 963	0	-528 550	9 647 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 317 417
Årets resultat	-528 550
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 012
Totalt	-10 010 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	104 994
Balanseras i ny räkning	-9 905 984

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	1 497 781	1 491 921
Summa rörelseintäkter		1 497 781	1 491 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 117 384	-741 330
Övriga externa kostnader	8	-418 396	-207 043
Personalkostnader	9	-59 139	105 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 140	-197 688
Summa rörelsekostnader		-1 896 059	-1 040 604
RÖRELSERESULTAT		-398 279	451 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 292	21 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138 563	-219 738
Summa finansiella poster		-130 271	-198 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 550	252 700
ÅRETS RESULTAT		-528 550	252 700

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	12 936 551	13 237 691
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 936 551	13 237 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 939 351	13 240 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 554	34 385
Övriga fordringar	15	2 169 639	2 341 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 254	54 464
Summa kortfristiga fordringar		2 266 447	2 430 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	13 535
Summa kassa och bank		0	13 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 447	2 444 166
SUMMA TILLGÅNGAR		15 205 798	15 684 657

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll		308 445	143 433
Summa bundet eget kapital		19 658 391	19 493 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 482 429	-9 570 117
Årets resultat		-528 550	252 700
Summa ansamlad förlust		-10 010 978	-9 317 417
SUMMA EGET KAPITAL		9 647 413	10 175 963
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 889 000	4 989 000
Leverantörsskulder		152 204	42 802
Skatteskulder		139 046	136 790
Övriga kortfristiga skulder		121 748	125 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	256 387	214 946
Summa kortfristiga skulder		5 558 385	5 508 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 205 798	15 684 657

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-398 279	451 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	301 140	197 688
	-97 139	649 005
Erhållen ränta	8 292	21 122
Erlagd ränta	-149 546	-233 437
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-238 393	436 689
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 660	-32 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	160 673	-48 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 379	355 741
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-188 379	155 741
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 256 130	2 100 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 067 751	2 256 130

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, 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:

Stomme och grund	1,26 %
Yttertak	1,26 %
Fasader	2,80 %
Balkonger	2,80 %
Fönster	1,47 %
Stamledningar VA	2,46 %
Stamledningar Värme	6,15 %
Styr & övervakning	6,15 %
El	2,28 %
Hissar	2,80 %

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. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 047 202	1 049 580
Hysesintäkter bostäder	65 676	65 676
Hysesintäkter lokaler	287 736	283 272
Hysesintäkter p-plats	36 210	37 750
Deb. fastighetsskatt	20 040	18 264
Intäkter kabel-TV	1 020	1 020
Parkering	10 457	5 250
Dröjsmålsränta	110	58
Pantsättningsavgift	5 277	2 865
Överlåtelseavgift	11 649	4 299
Administrativ avgift	735	1 161
Vidarefakturerade kostnader	11 669	22 726
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 497 781	1 491 921

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 000	32 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 813	2 126
Städning enligt avtal	33 828	32 295
Sotning	5 419	12 226
Besiktningar	5 385	0
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 250	11 125
Brandskydd	4 744	0
Myndighetstillsyn	11 281	0
Gemensamma utrymmen	48 259	0
Serviceavtal	24 807	10 077
Mattvätt/Hyrmattor	0	4 131
Förbrukningsmaterial	2 009	1 294
Summa	180 199	108 100

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	60 343	0
Tvättstuga	1 641	5 014
Trapphus/port/entr	31 160	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 099
VVS	10 250	0
Hissar	2 469	2 676
Summa	105 863	12 789

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	40 000	0
Fasader	27 700	0
Balkonger/altaner	104 994	0
Summa	172 694	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	51 668	55 123
Uppvärmning	263 316	298 335
Vatten	71 035	59 608
Sophämtning/renhållning	47 275	46 494
Grovsopor	8 400	7 635
Summa	441 694	467 195

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 339	33 731
Självrisk	16 464	0
Kabel-TV	19 880	14 835
Bredband	42 804	35 670
Fastighetsskatt	70 036	69 010
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	216 934	153 246

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	259 101	0
Inkassokostnader	0	2 100
Revisionsarvoden extern revisor	20 938	73 186
Styrelseomkostnader	4 589	5 574
Fritids och trivselkostnader	1 887	5 041
Föreningskostnader	6 757	5 084
Förvaltningsarvode enl avtal	100 099	95 512
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	7 056	6 020
Administration	1 468	2 490
Konsultkostnader	6 213	0
Summa	418 396	207 043

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	-80 244
Arbetsgivaravgifter	14 139	-25 213
Summa	59 139	-105 457

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	138 563	215 466
Dröjsmålsränta	0	4 272
Summa	138 563	219 738

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 823 202	19 823 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 823 202	19 823 202
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 585 511	-6 387 823
Årets avskrivning	-301 140	-197 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 886 651	-6 585 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 936 551	13 237 691
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 396 000	20 173 000
Taxeringsvärde mark	28 608 000	27 638 000
Summa	55 004 000	47 811 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	418 634	418 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	418 634	418 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-418 634	-418 634
Utgående ackumulerad avskrivning	-418 634	-418 634
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 438	43 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 438	43 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 438	-43 438
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 438	-43 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 888	99 187
Transaktionskonto	1 009 359	1 172 295
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 169 639	2 341 782

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 150	7 690
Förutbet försäkr premier	35 167	34 670
Förutbet kabel-TV	5 053	4 970
Förutbet bredband	7 134	7 134
Upplupna intäkter	750	0
Summa	58 254	54 464

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-24	2,42 %	2 415 625	2 515 625
Nordea Hypotek AB	2026-01-24	2,42 %	2 473 375	2 473 375
Summa			4 889 000	4 989 000
Varav kortfristig del			4 889 000	4 989 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 889 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	17 270	206
Uppl kostnad Städning entrepr	2 819	2 688
Uppl kostn el	4 307	5 155
Uppl kostnad Värme	30 553	31 965
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	22 676	33 659
Uppl kostnad Sophämtning	4 015	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	0
Förutbet hyror/avgifter	121 892	122 273
Beräkn arvode revision	0	19 000
Summa	256 387	214 946

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 772 000	9 772 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Solna

Camilla Ingelborn
Ordförande

Anna Holmén
Styrelseledamot

Hampus Svensson
Styrelseledamot

Simon Sandklef
Styrelseledamot

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

Joakim Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 10:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 16:58

DOCUMENT ID:

B173_XcRWg

ENVELOPE ID:

B1m3_79AZx-B173_XcRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Apeln 1, 769603-5950 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ffd8ca11f8182b6f4f7cf27b1a94fca3944ff3dae951ecc519ec69bc2a2a3422da9d89a78dbf94b72e9d9d323f7fbf6000b910a4fa020df33cf3e252303d3fd4

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. Per Albert Simon Sandklef s.sandklef@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:00 07.05.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.44.114
2. Hampus Björn Svensson hampus.svensson2000@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:57 07.05.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.225.200
3. CAMILLA INGELBORN cingelborn@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:09 07.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.100
4. ANNA HOLMÉN annimho@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 06:28 08.05.2026 06:23	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.225.122
5. CARL JOAKIM NYMAN joakim.nyman@lr-revisio n.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 10:27 10.05.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.138.47

* 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 1
Org.nr. 769603-5950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, 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 Brf Apeln 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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, 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 10:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 16:58

DOCUMENT ID:

H1WQ2OXqRbl

ENVELOPE ID:

ryX2u79AZI-H1WQ2OXqRbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

f0869df7921ef7728f80cb023b54a3a91163838ea08e0ba
d7549575f9a1404172d11af5c74e53a0a67f33b76222f1
5de33060f26eaaa90e5846e2aa56fbaab59

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JOAKIM NYMAN	Signed	10.05.2026 10:28	eID	Swedish BankID
joakim.nyman@lr-revisio n.se	Authenticated	10.05.2026 10:28	Low	IP: 84.217.138.47

* 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