

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 10   |

# Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

## 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 bostadsbyggnader 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 8 § framgår att avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

#### Styrelse

Mohamed Rayan Metwally, ordförande

Lars Melander, ledamot

Tobias Enback, ledamot

Aryan Ahangaran, ledamot

Douglas Tchape, ledamot

Naeem Ahmed, suppleant

Föreningens säte är Upplands Väsby.

#### Medlemsinformation

|   |    |
|---|----|
| Antal medlemmar vid årets början        | 38 |
| Antal tillkommande medlemmar under året | 2  |
| Antal avgående medlemmar                | -2 |
| Antalet medlemmar vid årets utgång      | 38 |

## Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

### Flerårsöversikt

|  | 2023      | 2022      | 2021      | 2020    |
|--|-----------|-----------|-----------|---------|
| Nettoomsättning                                  | 1 331 556 | 1 216 488 | 1 203 419 | 200 569 |
| Resultat efter finansiella poster                | -531 401  | -354 040  | -294 057  | -57 192 |
| Soliditet (%)                                    | 73,69     | 73,80     | 73,61     | 73,49   |
| Årsavgift / kvm                                  | 520,34    |           |           |         |
| Skuldsättning / kvm                              | 9 710,04  |           |           |         |
| Kassalikviditet (%)                              | 145,98    | 172,97    | 127,26    | 86,51   |
| Sparande / kvm                                   | 112,03    |           |           |         |
| Räntekänslighet (%)                              | 18,66     |           |           |         |
| Skuldsättning/ kvm upplåten med bostadsrätt      | 9710,04   |           |           |         |
| Energikostnad / kvm                              | 44,26     |           |           |         |
| Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter | 99,98     |           |           |         |

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Uppskrivn.-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 72 000 000           | 0                       | 0                           | 0                   | -705 289              |
| Årets resultat          |                      |                         |                             |                     | -531 401              |
| Belopp vid årets utgång | 72 000 000           | 0                       | 0                           | 0                   | -1 236 690            |

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -705 289          |
| Årets resultat      | -531 401          |
|                     | <u>-1 236 690</u> |

Förslag till disposition:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 236 690        |
|                         | <u>-1 236 690</u> |

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

## Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

### RESULTATRÄKNING

|  | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      |     | 1 331 556                | 1 216 488                |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 279                      | 231                      |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <u>1 331 835</u>         | <u>1 216 719</u>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                      |     | -239 037                 | -172 322                 |
| Övriga externa kostnader                             |     | -213 267                 | -208 594                 |
| Personalkostnader                                    | 2   | -29 569                  | -13 142                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -797 417                 | -792 017                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <u>-1 279 290</u>        | <u>-1 186 075</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | 52 545                   | 30 644                   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -583 946                 | -384 684                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <u>-583 946</u>          | <u>-384 684</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | -531 401                 | -354 040                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | -531 401                 | -354 040                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <u>-531 401</u>          | <u>-354 040</u>          |

**Brf Äppelhamnen i Frestaby**

Org.nr. 769636-2420

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          |            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3          | 95 051 339        | 95 783 963        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <u>95 051 339</u> | <u>95 783 963</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 95 051 339        | 95 783 963        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 20 551            | 19 014            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <u>20 551</u>     | <u>19 014</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 944 499           | 793 397           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <u>944 499</u>    | <u>793 397</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 965 050           | 812 411           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>96 016 389</b> | <b>96 596 374</b> |

**Brf Äppelhagen i Frestaby**

Org.nr. 769636-2420

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

72 000 000

72 000 000

**Summa bundet eget kapital**

72 000 000

72 000 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-705 289

-351 249

Årets resultat

-531 401

-354 040

**Summa fritt eget kapital**

-1 236 690

-705 289

**Summa eget kapital**

70 763 310

71 294 711

**Långfristiga skulder**

4

Övriga skulder till kreditinstitut

24 592 000

24 832 000

**Summa långfristiga skulder**

24 592 000

24 832 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

256 000

256 000

Leverantörsskulder

45 406

23 669

Skatteskulder

22 820

22 820

Övriga skulder

31 134

23 706

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 719

143 468

**Summa kortfristiga skulder**

661 079

469 663

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****96 016 389****96 596 374**

**Brf Äppelhagen i Frestaby**

Org.nr. 769636-2420

**KASSAFLÖDESANALYS**

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 52 545                   | 30 644                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 797 417                  | 792 017                  |
| Erlagd ränta  |     | -583 946                 | -384 684                 |
| Betald inkomstskatt   |     | 0                        | 1 360                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>266 016</b>           | <b>439 337</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | -1 537                   | -813                     |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 21 737                   | -106 098                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  |     | 169 679                  | -15 316                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     | <b>455 895</b>           | <b>317 110</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | 3   | -64 793                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     | <b>-64 793</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   |     | -240 000                 | -256 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <b>-240 000</b>          | <b>-256 000</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | <b>151 102</b>           | <b>61 110</b>            |
| Likvida medel vid årets början  |     | 793 397                  | 732 287                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>944 499</b>           | <b>793 397</b>           |

# Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

## 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*

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

## Noter till resultaträkningen

| Not 2 Personal   | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| <i>Löner, ersättningar m.m.</i>  |               |               |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp: |               |               |
| Styrelsen:   |               |               |
| Löner och ersättningar   | 22 500        | 10 000        |
|  | <u>22 500</u> | <u>10 000</u> |
| Sociala kostnader  | 7 069         | 3 142         |
| Summa styrelse och övriga  | <u>29 569</u> | <u>13 142</u> |

## Noter till balansräkningen

| Not 3 Byggnader och mark    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 97 500 000        | 97 500 000        |
| Inköp                       | 64 793            | 0                 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>97 564 793</u> | <u>97 500 000</u> |
| Ingående avskrivningar      | -1 716 037        | -924 020          |
| Årets avskrivningar         | -797 417          | -792 017          |
| Utgående avskrivningar      | <u>-2 513 454</u> | <u>-1 716 037</u> |
| Redovisat värde             | 95 051 339        | 95 783 963        |

| Not 4 Långfristiga skulder  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller mellan 2 och 5 år | 1 024 000         | 1 024 000         |
| Förfaller senare än 5 år    | 23 568 000        | 23 808 000        |
|                             | <u>24 592 000</u> | <u>24 832 000</u> |



## Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

### NOTER

#### Övriga noter

| Not 5 | Ställda säkerheter     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
|       | Fastighetsinteckningar | 25 600 000 | 25 600 000 |

#### Not 6 Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Årsavgift och hyra extra p-platser. I årsavgiften ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt en parkeringsplats.

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### 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).

**Brf Äppelhagen i Frestaby**

Org.nr. 769636-2420

**NOTER**

Upplands Väsby

Mohamed Rayan Metwally

  
23 APR 2024

Tobias Enback

  
23/4-24


Min revisionsberättelse har lämnats den

  
Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor

Lars Melander

  
23/4-24

Aryan Ahangaran

  
2024-04-24

  
20240423  
Douglas Tchape

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppelhagen i Frestaby  
Org.nr. 769636-2420

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelhagen i Frestaby för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Risker 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 Äppelhagen i Frestaby för år 2023 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 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 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:

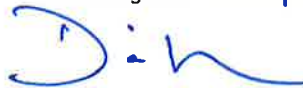
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 23 april 2024



Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor