

# Årsredovisning 2024

Brf Äppelblom

769624-6417



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelblom

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 094 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Enes Sahman            | Ordförande      |
| Ann-Christin Johansson | Styrelseledamot |
| Björn Larsson          | Styrelseledamot |
| Bob Sassi              | Styrelseledamot |
| Denis Zisko            | Styrelseledamot |
| Emma Wass              | Styrelseledamot |
| Paul Erling Greby      | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisor

Niclas Wärenfeldt                      BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en aktiv underhållsplan som sträcker sig mellan 2017 till 2047.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat aktivt med att säkerställa en god ekonomisk förvaltning av föreningens resurser. Ett fokusområde har varit att hålla nere kostnaderna genom en översyn av föreningens avtal med leverantörer samt att identifiera möjliga besparingar.

I takt med det rådande ränteläget och ökade räntekostnader har föreningen varit tvungen att justera månadsavgifterna. Den senaste avgiftshöjningen på 8% trädde i kraft den 1 januari 2025. Trots flera avgiftsjusteringar under de senaste åren ligger föreningens avgifter fortsatt under genomsnittet jämfört med liknande föreningar.

Under året har även föreningens lån setts över. I samband med att ett av lånen förföll till betalning har detta omförhandlats. Föreningen arbetar fortsatt enligt en strategi där lånen sprids ut med olika förfalldatum för att minska ränterisk. Styrelsen har bedömt att ränteläget kan komma att sjunka framöver och har därför valt att binda vissa lån på kortare löptider, samtidigt som ett lån lämnats med rörlig ränta. Totalt har föreningen tre lån. Man har under året gjort 2 engångsamorteringar a 500tkr styck vilket resulterat i amortering på 1mkr.

#### Övriga uppgifter

En betydande del av styrelsens arbete under året har rört ett omfattande ärende kopplat till tidigare entreprenadarbeten. Byggnaderna uppfördes för cirka tio år sedan och i samband med upptäckta fuktskador har föreningen låtit genomföra tekniska utredningar. Skadorna har reklamerats till utförandeentreprenören med hänvisning till ansvarsgarantin. Ärendet är juridiskt komplext och drivs vidare med stöd av föreningens juridiska ombud. En särskild besiktning av byggnaderna ska genomföras framöver, tillsammans med en oberoende besiktningsman och de berörda parterna. Arbetet inleddes under 2024 och förväntas pågå även under 2025.

Parallellt har styrelsen, i samarbete med gemensamhetsanläggningen (GA), arbetat aktivt med att ta fram en handlingsplan för att hantera den invasiva växtarten parkslide som påträffats inom området. Efter noggrann kartläggning och samråd med experter finns nu en plan för hur problemen ska hanteras. Åtgärderna är planerade att genomföras under 2025.

Styrelsen vill även lyfta att ett kontinuerligt arbete bedrivs med löpande tillsyn, underhållsplanering och dialog med medlemmar i syfte att värna om fastigheternas skick, föreningens ekonomi och trivseln i området. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som ses över och uppdateras regelbundet för att säkerställa god framförhållning och undvika oväntade kostnader.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 623 895  | 2 420 242  | 2 232 182  | 2 128 000  |
| Resultat efter fin. poster                         | -832 033   | -502 784   | -791 299   | -3 615 501 |
| Soliditet (%)                                      | 75         | 75         | 75         | 75         |
| Yttre fond                                         | 1 272 379  | 846 795    | 413 658    | 244 969    |
| Taxeringsvärde                                     | 90 600 000 | 90 600 000 | 90 600 000 | 90 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 773        | 658        | 598        | 598        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,10      | 83,86      | 82,40      | 86,33      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 597      | 9 920      | 9 920      | 10 082     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 597      | 9 920      | 9 920      | 10 082     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 59         | 177        | 81         | 152        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | -          | -          | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 161        | 136        | 188        | 162        |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,41      | 15,08      | 16,59      | 16,86      |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.  
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.  
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.  
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).  
**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

**Uppllysning vid förlust**  
Under räkenskapsåret 2024 redovisade föreningen ett negativt resultat. Denna förlust förklaras huvudsakligen av höga planerade avskrivningar (974 841 kr) som inte påverkar likviditeten, samt ökade räntekostnader till följd av det allmänt stigande ränteläget.

Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte speglar en försämrad betalningsförmåga, utan är ett bokföringsmässigt resultat av redovisningsprinciper. Föreningens soliditet är fortsatt hög, likviditeten är god, och avgifterna har justerats från och med 1 januari 2025 för att säkerställa en balanserad ekonomi.

Föreningen arbetar dessutom enligt en långsiktig strategi med successiv avsättning till underhållsfonden, översyn av avtal och fortsatt kostnadskontroll. Sammantaget bedömer styrelsen att föreningen har en god förmåga att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31 | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser              | 99 240 000 | -                                            | -                               | 99 240 000 |
| Fond, yttre underhåll | 846 795    | -                                            | 425 584                         | 1 272 379  |
| Balanserat resultat   | -5 216 527 | -502 784                                     | -425 584                        | -6 144 895 |
| Årets resultat        | -502 784   | 502 784                                      | -832 033                        | -832 033   |
| Eget kapital          | 94 367 484 | 0                                            | -832 033                        | 93 535 451 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 144 895        |
| Årets resultat      | -832 033          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 976 928</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 500 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -39 554           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 437 374        |
|                                      | <b>-6 976 928</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 623 895         | 2 414 725         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 21                | 73 295            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 623 916</b>  | <b>2 488 020</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 110 191        | -1 067 266        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -311 788          | -275 680          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -109 716          | -86 710           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -974 841          | -974 841          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 506 536</b> | <b>-2 404 496</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>117 380</b>    | <b>83 524</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 22 938            | 26 599            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -972 351          | -612 906          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-949 413</b>   | <b>-586 307</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-832 033</b>   | <b>-502 784</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-832 033</b>   | <b>-502 784</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 122 468 825 | 123 443 666 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 122 468 825 | 123 443 666 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 122 468 825 | 123 443 666 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 178 726     | 49 658      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 103 864     | 40 486      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 164 356     | 86 467      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 446 946     | 176 611     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 843 508     | 2 011 815   |
| Summa kassa och bank                         |     | 843 508     | 2 011 815   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 290 454   | 2 188 425   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 123 759 279 | 125 632 091 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 99 240 000         | 99 240 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 272 379          | 846 795            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>100 512 379</b> | <b>100 086 795</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -6 144 895         | -5 216 527         |
| Årets resultat                               |     | -832 033           | -502 784           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 976 928</b>  | <b>-5 719 311</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>93 535 451</b>  | <b>94 367 484</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 0                  | 19 706 187         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>19 706 187</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 29 692 300         | 10 986 113         |
| Leverantörsskulder                           |     | 164 593            | 92 837             |
| Skatteskulder                                |     | -16 129            | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 9 891              | 577                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 373 173            | 478 893            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>30 223 828</b>  | <b>11 558 420</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>123 759 279</b> | <b>125 632 091</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>117 380</b>    | <b>83 524</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 974 841           | 974 841          |
|                                                                                 | <b>1 092 221</b>  | <b>1 058 365</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 22 938            | 26 599           |
| Erlagd ränta                                                                    | -914 674          | -602 808         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>200 485</b>    | <b>482 155</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -227 641          | -40 490          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -98 456           | -34 661          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-125 612</b>   | <b>407 004</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -1 000 000        | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 000 000</b> | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 125 612</b> | <b>407 004</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 011 815</b>  | <b>1 604 811</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>886 202</b>    | <b>2 011 815</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppelblom har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och 2023:1 (K2), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

### 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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 197 459        | 2 034 685        |
| Övriga årsavgifter       | 2 262            | 0                |
| Hysesintäkter, p-platser | 233 115          | 213 900          |
| Intäktsreduktion         | -10 525          | -9 900           |
| Vatten                   | 52 983           | 46 926           |
| El                       | 141 604          | 123 144          |
| Övriga intäkter          | 6 997            | 5 971            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 623 895</b> | <b>2 414 725</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024      | 2023          |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning  | 21        | 27            |
| Erhållna statliga bidrag | 0         | 61 780        |
| Övriga intäkter          | 0         | 11 488        |
| <b>Summa</b>             | <b>21</b> | <b>73 295</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 101 919        | 86 081         |
| Städning               | 95 041         | 73 986         |
| Besiktning och service | 56 591         | 71 186         |
| Övrigt                 | 4 091          | 22 323         |
| Snöskottning           | 1 568          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>259 211</b> | <b>253 576</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024          | 2023          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Trapphus/port/entr            | 0             | 2 894         |
| Dörrar och lås/porttele       | 1 354         | 826           |
| VA                            | 18 994        | 6 325         |
| Värme                         | 19 459        | 4 177         |
| Ventilation                   | 0             | 60 461        |
| El                            | 0             | 10 581        |
| Tak                           | 0             | 2 061         |
| Fönster                       | 0             | 7 674         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 59 303        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>99 110</b> | <b>95 000</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele | 15 500        | 0             |
| Ventilation             | 11 555        | 74 416        |
| Fasader                 | 12 499        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>39 554</b> | <b>74 416</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                         | 183 370        | 116 517        |
| Uppvärmning                          | 222 432        | 222 848        |
| Vatten                               | 90 918         | 81 505         |
| Sophämtning                          | 25 902         | 46 784         |
| Fastighetsnära förpackningsinsamling | 13 185         | 11 471         |
| <b>Summa</b>                         | <b>535 807</b> | <b>479 125</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt                 | 7 971          | 0              |
| Fastighetsförsäkringar | 45 763         | 42 412         |
| Bredband               | 122 776        | 122 738        |
| <b>Summa</b>           | <b>176 510</b> | <b>165 150</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 53 584         | 60 991         |
| Förbrukningsmaterial         | 27 014         | 5 753          |
| Datakommunikation            | 15 275         | 10 284         |
| Revisionsarvoden             | 22 500         | 20 625         |
| Ekonomisk förvaltning        | 72 320         | 76 233         |
| Konsultkostnader             | 18 674         | 0              |
| Medlems- & föreningsavg      | 102 421        | 101 793        |
| <b>Summa</b>                 | <b>311 788</b> | <b>275 680</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 85 949         | 68 547        |
| Sociala avgifter | 23 767         | 18 163        |
| <b>Summa</b>     | <b>109 716</b> | <b>86 710</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 971 863        | 612 865        |
| Övriga räntekostnader                               | 488            | 41             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>972 351</b> | <b>612 906</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 132 135 999        | 132 135 999        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>132 135 999</b> | <b>132 135 999</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 692 333         | -7 717 492         |
| Årets avskrivning                             | -974 841           | -974 841           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 667 174</b>  | <b>-8 692 333</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>122 468 825</b> | <b>123 443 666</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>34 651 866</i>  | <i>34 651 866</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 69 000 000         | 69 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 21 600 000         | 21 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>90 600 000</b>  | <b>90 600 000</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto            | 39 877         | 39 085        |
| Skattefordringar       | 0              | 713           |
| Övriga fordringar      | 21 293         | 688           |
| Nabo Klientmedelskonto | 42 694         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>103 864</b> | <b>40 486</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel                                   | 3 345          | 0             |
| Förvaltning                                         | 16 995         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 144 016        | 86 467        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>164 356</b> | <b>86 467</b> |



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-12-01               | 4,16 %                  | 10 239 250          | 10 239 250          |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 3,90 %                  | 9 986 113           | 10 986 113          |
| Stadshypotek          | 2025-03-01               | 1,29 %                  | 9 466 937           | 9 466 937           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>29 692 300</b>   | <b>30 692 300</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 29 692 300          | 10 986 113          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 692 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                  | 13 332         | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 111 766        | 54 089         |
| Vatten                                              | 8 715          | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 221 360        | 203 660        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 000         | 221 144        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>373 173</b> | <b>478 893</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 32 930 000 | 32 930 000 |

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Ann-Christin Johansson  
Styrelseledamot

---

Björn Larsson  
Styrelseledamot

---

Bob Sassi  
Styrelseledamot

---

Denis Zisko  
Styrelseledamot

---

Emma Wass  
Styrelseledamot

---

Enes Sahman  
Ordförande

---

Paul Erling Greby  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2025 08:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 14:22

**DOCUMENT ID:**

HkQweXQPfex

**ENVELOPE ID:**

H1gPlm7vzeg-HkQweXQPfex

**DOCUMENT NAME:**

Brf Äppelblom, 769624-6417 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

77f2ece0015f306db9b1e0f74d879135c54e7a1fef94014  
e5a36cfc8315ed03a939a13dd1022d080641098917972  
a68ab329f67eac1e0d0bf06a4bc9a45c8cf0

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. PAUL ERLING GREBY<br>paul.greby@yahoo.se                 |  Signed<br>Authenticated   | 30.05.2025 17:26<br>30.05.2025 17:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.166.175  |
| 2. BJÖRN LARSSON<br>bu.larsson@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 30.05.2025 17:30<br>30.05.2025 16:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.229.12.178  |
| 3. ENES SAHMAN<br>ene05sah@gmail.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 31.05.2025 09:55<br>31.05.2025 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.197.184.18  |
| 4. EVA ANN-CHRISTIN JOH ANSSON<br>ankilindholmen@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated   | 31.05.2025 11:03<br>31.05.2025 10:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.154.69  |
| 5. EMMA WASS<br>emma.wass76@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated   | 31.05.2025 11:30<br>31.05.2025 11:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.234.61.57   |
| 6. DENIS ZISKO<br>denis@zisko.eu                            |  Signed<br>Authenticated | 31.05.2025 13:53<br>31.05.2025 13:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.218.90  |
| 7. BOB SASSI<br>bob_sassi@hotmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 01.06.2025 21:10<br>01.06.2025 21:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.195.97  |
| 8. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2025 08:52<br>03.06.2025 08:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.108.46 |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppelblom, org.nr. 769624-6417

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelblom för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelblom för räkenskapsåret 2024 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, 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2025 08:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 30.05.2025 14:22

**DOCUMENT ID:**

SyWDx7Qwzgx

**ENVELOPE ID:**

HkvxmQDMgg-SyWDx7Qwzgx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Äppelblom 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

7d80d8cb70ba6f07ee5a50c686ed7e38fcef394d7e9014  
37fd69934d2c1cf807698b1776b57d28b44f02556c30ac  
2199a243c3e1b12bbcd21e753d0f3edc42dd

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt        | Signed        | 03.06.2025 08:53 | eID    | Swedish BankID     |
| niclas.warenfeldt@borevision.se | Authenticated | 03.06.2025 08:53 | Low    | IP: 158.174.108.46 |

\* 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