



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln 1

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

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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 1	1998	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 och 29 bostadsrätter om totalt 1 529 kvm och 1 lokal om 127 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1656 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Ingelborn	Ordförande
Simon Sandklef	Styrelseledamot
Anna Holmén	Styrelseledamot
Hampus Svensson	Styrelseledamot
Mikael Sandberg	Styrelseledamot - har avgått under 2024
Ina Wiking	Styrelseledamot - har avgått under 2024

Valberedning

Matilda Gyllhamn och Elin Stenberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Nyman Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

- 2017 ● Sopskåp har uppförts utanför fastigheten
- 2018 ● Byte av armaturer i källare
OVK och kontroll av röklucka - Ska utföras vart 6 år
- 2019 ● Spolning av stammar - Görs vart 5-7 år
- 2019-2020 ● Radonmätning
- 2020 ● Sotning av skorstenar
- 2021 ● Byte av torktumlare och torkskåp
Byte av andra tvättmaskin
- 2022 ● Byte av lås och kodbox till entrén
- 2023 ● Stambyte källaren
Byte av trapphusbelysning

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde avgifterna med 12.5% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 491 921	1 345 055	1 295 136	1 281 240
Resultat efter fin. poster	252 700	-1 259 670	61 584	-512 085
Soliditet (%)	65	63	66	65
Yttre fond	143 433	336 433	193 000	359 438
Taxeringsvärde	47 811 000	47 811 000	38 826 000	38 826 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	618	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	67,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 392	3 528	3 663	3 801
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 013	3 120	3 180	3 301
Sparande per kvm totalyta, kr	272	46	187	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	31	39	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	148	131	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	24	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	204	194	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	3,38	-	-
Räntekänslighet (%)	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 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 801 758	-	-	7 801 758
Upplåtelseavgifter	11 548 188	-	-	11 548 188
Fond, yttre underhåll	336 433	-336 433	143 433	143 433
Balanserat resultat	-8 503 448	-923 237	-143 433	-9 570 117
Årets resultat	-1 259 670	1 259 670	252 700	252 700
Eget kapital	9 923 262	0	252 700	10 175 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 426 684
Årets resultat	252 700
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 433
Totalt	-9 317 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 317 417

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 921	1 345 055
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 154
Summa rörelseintäkter		1 491 921	1 350 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-741 330	-2 010 509
Övriga externa kostnader	9	-207 043	-244 793
Personalkostnader	10	105 457	471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 688	-197 688
Summa rörelsekostnader		-1 040 604	-2 452 519
RÖRELSERESULTAT		451 317	-1 102 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 122	19 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 738	-177 066
Summa finansiella poster		-198 616	-157 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 700	-1 259 670
ÅRETS RESULTAT		252 700	-1 259 670

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	13 237 691	13 435 379
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 237 691	13 435 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 240 491	13 438 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 385	63 167
Övriga fordringar	15	2 341 782	2 182 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 464	-2 460
Summa kortfristiga fordringar		2 430 631	2 242 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 535	13 289
Summa kassa och bank		13 535	13 289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 444 166	2 256 089
SUMMA TILLGÅNGAR		15 684 657	15 694 268

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 349 946	19 349 946
Fond för yttre underhåll		143 433	336 433
Summa bundet eget kapital		19 493 379	19 686 379
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 570 117	-8 503 448
Årets resultat		252 700	-1 259 670
Summa fritt eget kapital		-9 317 417	-9 763 117
SUMMA EGET KAPITAL		10 175 963	9 923 262
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 989 000	5 189 000
Leverantörsskulder		44 712	56 599
Skatteskulder		136 790	131 941
Övriga kortfristiga skulder		123 247	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	214 946	273 466
Summa kortfristiga skulder		5 508 695	5 771 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 684 657	15 694 268

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	451 317	-1 102 310
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	197 688	197 688
	649 005	-904 622
Erhållen ränta	21 122	19 706
Erlagd ränta	-233 437	-138 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 689	-1 023 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 337	-53 770
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-48 612	33 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 741	-1 043 819
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	39 161	0
Amortering av lån	-239 161	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 741	-1 143 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 100 390	3 244 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 256 130	2 100 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 049 580	932 940
Hysesintäkter bostäder	65 676	65 676
Hysesintäkter lokaler	283 272	265 944
Hysesintäkter p-plats	37 750	30 960
Deb. fastighetsskatt	18 264	18 264
Intäkter kabel-TV	1 020	1 020
Parkering	5 250	0
Dröjsmålsränta	58	116
Pantsättningsavgift	2 865	5 691
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	1 161	0
Vidarefakturerade kostnader	22 726	19 191
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	1 491 921	1 345 055

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	5 154
Summa	0	5 154

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 500	39 719
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 126	2 125
Städning enligt avtal	32 295	31 808
Sotning	12 226	18 898
Hissbesiktning	2 326	2 169
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 125	0
Brandskydd	0	3 093
Gårdkostnader	0	836
Gemensamma utrymmen	0	9 412
Serviceavtal	10 077	296
Mattvätt/Hyrmattor	4 131	4 817
Förbrukningsmaterial	1 294	838
Summa	108 100	114 012

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	1 725
Tvättstuga	5 014	5 715
Dörrar och lås/porttele	5 099	4 221
VVS	0	95 334
Värmeanläggning/undercentral	0	5 750
Elinstallationer	0	34 428
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 659
Hissar	2 676	10 004
Fasader	0	10 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 021
Summa	12 789	185 357

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	533 438
Stambyte	0	18 750
VVS	0	581 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 699
Summa	0	1 138 137

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 123	51 178
Uppvärmning	298 335	246 254
Vatten	59 608	41 080
Sophämtning/renhållning	46 494	38 924
Grovsopor	7 635	6 630
Summa	467 195	384 066

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 731	63 985
Kabel-TV	14 835	14 369
Bredband	35 670	42 804
Fastighetsskatt	69 010	67 780
Summa	153 246	188 938

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Inkassokostnader	2 100	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9
Revisionsarvoden extern revisor	73 186	0
Styrelseomkostnader	5 574	0
Fritids och trivselkostnader	5 041	3 686
Föreningskostnader	5 084	7 870
Förvaltningsarvode enl avtal	95 512	91 670
Överlåtelsekostnad	12 036	7 352
Pantsättningskostnad	6 020	2 364
Administration	2 490	19 485
Konsultkostnader	0	112 028
Summa	207 043	244 793

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-80 244	0
Arbetsgivaravgifter	-25 213	-471
Summa	-105 457	-471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	215 466	177 064
Dröjsmålsränta	4 272	0
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	219 738	177 066

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 823 202	19 823 202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 823 202	19 823 202
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 387 823	-6 190 135
Årets avskrivning	-197 688	-197 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 585 511	-6 387 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 237 691	13 435 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 173 000	20 173 000
Taxeringsvärde mark	27 638 000	27 638 000
Summa	47 811 000	47 811 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 438	43 438
Utgående anskaffningsvärde	43 438	43 438
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 438	-43 438
Utgående avskrivning	-43 438	-43 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	99 187	94 992
Transaktionskonto	1 172 295	1 018 927
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 341 782	2 182 093

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 690	-2 460
Förutbet försäkr premier	34 670	0
Förutbet kabel-TV	4 970	0
Förutbet bredband	7 134	0
Summa	54 464	-2 460

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-01-24	3,52 %	2 515 625	2 490 625
Nordea Hypotek AB	2025-01-24	3,52 %	2 473 375	2 698 375
Summa			4 989 000	5 189 000
Varav kortfristig del			4 989 000	5 189 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 989 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	206	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 688	0
Uppl kostn el	5 155	0
Uppl kostnad Värme	31 965	0
Uppl kostn räntor	33 659	47 358
Uppl kostnad arvoden	0	80 244
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	25 213
Förutbet hyror/avgifter	122 273	120 651
Beräkn arvode revision	19 000	0
Summa	214 946	273 466

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

9 772 000

2023-12-31

9 772 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Solna

Anna Holmén
Styrelseledamot

Camilla Ingelborn
Ordförande

Hampus Svensson
Styrelseledamot

Simon Sandklef
Ordförande

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

Joakim Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2025 19:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.06.2025 19:17

DOCUMENT ID:

r1QZ6_yU7ge

ENVELOPE ID:

SJxba0yI7lg-r1QZ6_yU7ge

DOCUMENT NAME:

Brf Apeln 1, 769603-5950 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

d0bed91481d03cdc482225192e8051f89b3d42beceb16
dea3faa9ee44f1b3d4384079fcda0b13a16c043364c67e
b5e9731b9584f43f6e7e627cd273b44ddb4f0

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	10.06.2025 19:18 10.06.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.157
2. Hampus Björn Svensson hampus.svensson2000@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 19:21 10.06.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.6.75
3. ANNA HOLMÉN annimho@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 19:21 10.06.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.225.122
4. CAMILLA INGELBORN cingelborn@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 19:39 10.06.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.192
5. JOAKIM NYMAN joakim.nyman@lr-revisio n.se	 Signed Authenticated	10.06.2025 19:41 10.06.2025 19:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.191.109

* 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 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 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 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 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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:

10.06.2025 19:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.06.2025 19:17

DOCUMENT ID:

BJWW6dJIXlg

ENVELOPE ID:

H1bpd1U7le-BJWW6dJIXlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 BRF Apeln 1.pdf
2 pages

SHA-512:

8b40f08f55a95b7551b1534032a46cbe716e5e5e8933e1
e5008b64a9ff05facadbde81646c90c7c83aab7503c94cb
5cbcf0f75436bed82bd4cd1c330523ac75d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM NYMAN	Signed	10.06.2025 19:42	eID	Swedish BankID
joakim.nyman@lr-revisio n.se	Authenticated	10.06.2025 19:42	Low	IP: 92.33.191.109

* 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