



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppellunden i Tygelsjö

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ensilaget 3	2020	Malmö
Ensilaget 4	2020	Malmö
Ensilaget 5	2020	Malmö
Ensilaget 6	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 4 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 4284 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jogvan Lindenskov	Ordförande
Max Vincent Wållgren	Styrelseledamot
Alexis Bento Luis	Styrelseledamot
Alf Gregor Ehle Svännel	Styrelseledamot
Ina Kastenbom	Styrelseledamot
Adrian Fredrik Berg Von Linde	Suppleant
Agneta Svensson	Suppleant
Olle Schön	Suppleant

Valberedning

Joakim Allers
Derrek Levin
Arjanit Kelmendi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Avfall	Ragn-Sells
Avfall, Vatten	VA-Syd
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	E.ON
Internet/TV	Telia
Laddstolpar	Rexel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Föreningen är medlem i Ensilaget samfällighetsförening, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar sAMFÄLLIGHETESFÖRENINGEN FÖRVALTAR: (1) MALMÖ ENSILAGET GA:4 (Grönområde intill hus och bakom stockrosen, BRF Äppellunden har 26% andel) Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Kvartersanläggning Grönytor, kommunikationsytor, belysningsarmaturer, lekytor (2) MALMÖ ENSILAGET GA:1 (Våra vägar, BRF Äppellunden har 58% andel) Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Vattenförsörjning, Kvartersanläggning, Kommunikationsyta, parkeringsplatser, belysningsarmaturer, dagvattenledningar, spillvattenledning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fr.o.m. maj 2024 höjdes VA-avgiften med 75 kr/mån (inkl. moms).

Lån hos Handelsbanken med 3 månaders rörlig ränta har omförhandlats till ränta STIBOR+0,4% (tidigare STIBOR+0,6%). Kapitalbundet till 2025-06-10.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 mottagit en 50-årig underhållsplan via SBC, vilket är en förlängning av tidigare 30-årig underhållsplan. Den uppdaterade planen uppskattar ett behov av sparande på 190kr/kvm årligen för att täcka långsiktiga underhållskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 260 598	2 978 647	2 745 687	226 951
Resultat efter fin. poster	-420 553	-449 742	229 061	276 518
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	1 210 371	395 784	191 956	41 956
Taxeringsvärde	101 410 000	89 692 000	89 692 000	23 768 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	685	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	97,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 266	13 380	13 657	13 772
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 266	13 380	13 657	13 772
Sparande per kvm totalyta, kr	170	159	317	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	25	35	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	30	24	1
Energikostnad per kvm totalyta, kr	50	55	59	1
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	2,50	-	-
Räntekänslighet (%)	17,70	19,52	-	-

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 vatten (totalt 170 129 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. Föreningens sparande har ökat till 167kr/kvm vilket vida överstiger sparbehovet enligt tidigare 30-årig underhållsplan, och närmar sig den 50-åriga underhållsplanens sparbehov på 190kr/kvm.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	126 310 000	-	-	126 310 000
Fond, yttre underhåll	395 784	-	814 587	1 210 371
Balanserat resultat	139 251	-449 742	-814 587	-1 125 079
Årets resultat	-449 742	449 742	-420 553	-420 553
Eget kapital	126 395 292	0	-420 553	125 974 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-310 492
Årets resultat	-420 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-814 587
Totalt	-1 545 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	20 000
Balanseras i ny räkning	-1 525 632

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	3 260 598	2 978 647
Övriga rörelseintäkter	3	20 000	27 475
Summa rörelseintäkter		3 280 598	3 006 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-491 792	-537 028
Övriga externa kostnader	8	-154 056	-317 771
Personalkostnader	9	-51 241	-34 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 128 888	-1 128 888
Summa rörelsekostnader		-1 825 977	-2 018 252
RÖRELSERESULTAT		1 454 621	987 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 330	11 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 896 504	-1 449 297
Summa finansiella poster		-1 875 174	-1 437 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-420 553	-449 742
ÅRETS RESULTAT		-420 553	-449 742

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	181 923 341	183 052 229
Summa materiella anläggningstillgångar		181 923 341	183 052 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 923 341	183 052 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 371	34 861
Övriga fordringar	12	891 192	1 060 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 542	73 070
Summa kortfristiga fordringar		999 104	1 168 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		509 485	0
Summa kassa och bank		509 485	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 508 589	1 168 505
SUMMA TILLGÅNGAR		183 431 931	184 220 734

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 310 000	126 310 000
Fond för yttre underhåll		1 210 371	395 784
Summa bundet eget kapital		127 520 371	126 705 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 125 079	139 251
Årets resultat		-420 553	-449 742
Summa fritt eget kapital		-1 545 631	-310 492
SUMMA EGET KAPITAL		125 974 740	126 395 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 356 258	37 661 160
Summa långfristiga skulder		18 356 258	37 661 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 475 108	19 659 262
Leverantörsskulder		93 888	91 028
Övriga kortfristiga skulder		0	4 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 937	409 748
Summa kortfristiga skulder		39 100 933	20 164 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 431 931	184 220 734

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 454 621	987 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 128 888	1 128 888
	2 583 509	2 116 758
Erhållen ränta	21 330	11 685
Erlagd ränta	-1 913 713	-1 560 444
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	691 126	567 999
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 183	53 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 014	-37 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	827 957	584 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	19 545 886
Amortering av lån	-489 055	-20 733 797
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-489 055	-1 187 911
ÅRETS KASSAFLÖDE	338 901	-603 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	979 225	1 583 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 318 127	979 225

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppellunden i Tygelsjö 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 leverantörsfakturor. 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	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 960 880	2 631 872
Bredband	74 328	160 056
Vatten	0	26 942
Vatten, moms	169 789	117 096
Elintäkter laddstolpe moms	28 350	32 472
Dröjsmålsränta	69	277
Pantsättningsavgift	10 320	7 308
Överlåtelseavgift	16 668	2 626
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	3 260 598	2 978 647

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 842
Övriga intäkter	20 000	633
Summa	20 000	27 475

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	8 658	3 170
Gemensamma utrymmen	3 284	0
Sophantering	0	8 219
Serviceavtal	4 948	11 771
Förbrukningsmaterial	119	15 804
Summa	17 009	38 963

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	20 000	0
Summa	20 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 444	105 799
Vatten	169 951	130 602
Sophämtning/renhållning	40 420	69 734
Summa	254 815	306 135

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 455	69 419
Kabel-TV	1 169	0
Bredband	49 344	122 510
Samfällighetsavgifter	76 000	0
Summa	199 968	191 929

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 428	2 633
Tele- och datakommunikation	1 679	0
Juridiska åtgärder	20 000	63 542
Inkassokostnader	1 832	1 447
Förvaltningskostnader	0	1 129
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	32 500
Styrelseomkostnader	0	2 170
Fritids och trivselkostnader	734	5 627
Föreningskostnader	1 288	43 614
Förvaltningsarvode enl avtal	63 827	61 248
Överlåtelsekostnad	14 041	7 352
Pantsättningskostnad	12 040	7 092
Administration	1 062	21 732
Konsultkostnader	3 125	62 226
Bostadsrätterna Sverige	0	5 460
Summa	154 056	317 771

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	39 558	26 250
Arbetsgivaravgifter	11 683	8 316
Summa	51 241	34 566

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 896 504	1 447 991
Dröjsmålsränta	0	1 300
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Summa	1 896 504	1 449 297

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	185 310 000	185 310 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 310 000	185 310 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 257 771	-1 128 883
Årets avskrivning	-1 128 888	-1 128 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 386 659	-2 257 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 923 341	183 052 229
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 300 000</i>	<i>49 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 696 000	61 968 000
Taxeringsvärde mark	35 714 000	27 724 000
Summa	101 410 000	89 692 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 867	32 065
Momsavräkning	1 399	0
Avräkning byggare	49 284	49 284
Transaktionskonto	282 903	265 700
Borgo räntekonto	525 738	713 526
Summa	891 192	1 060 574

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 417	0
Förutbet försäkr premier	79 118	73 070
Förutbet kabel-TV	2 338	0
Förutbet bredband	9 290	0
Upplupna intäkter	2 379	0
Summa	102 542	73 070

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
OBOS Bank	2025-10-20	1,45 %	19 174 350	19 338 234
Handelsbanken	2025-06-10	2,95 %	19 170 206	19 364 826
SBAB	2027-11-17	4,29 %	18 486 810	18 617 362
Summa			56 831 366	57 320 422
Varav kortfristig del			38 475 108	19 659 262

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 386 086 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	76 709	0
Uppl kostn el	3 517	0
Uppl kostn räntor	88 628	105 837
Uppl kostn vatten	16 269	0
Uppl kostnad Sophämtning	-456	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 392
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 111	7 978
Förutbet hyror/avgifter	285 159	270 541
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	531 937	409 748

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 000 000	59 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% fr.o.m. januari 2025. Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Jogvan Lindenskov
Ordförande

Max Vincent Wållgren
Styrelseledamot

Alexis Bento Luis
Styrelseledamot

Alf Gregor Ehle Svännel
Styrelseledamot

Ina Kastenbom
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 18:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 12:39

DOCUMENT ID:

B1QhuhQCylx

ENVELOPE ID:

Hy2_hmAyll-B1QhuhQCylx

DOCUMENT NAME:

Brf Äppellunden i Tygelsjö, 769637-9879 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Max Vincent Wällgren maxwal@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 12:58 29.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.32.21
2. Jogvan Lindenskov lindenskov@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:21 29.04.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 194.88.216.179
3. Ina Charlotte Kastenbom ina.kastenbom@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:36 29.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.80.216
4. Alf Gregor Ehle Svännel alf@recoverit.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:36 29.04.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.205.199
5. Alexis Bento Luis alexisluis09@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 18:33 29.04.2025 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.209
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	29.04.2025 18:52 29.04.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö, org. nr 769637-9879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 18:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 12:39

DOCUMENT ID:

HkWn_hXAYge

ENVELOPE ID:

BJJn_h7RJLL-HkWn_hXAYge

DOCUMENT NAME:

Äppellunden Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	29.04.2025 18:50	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	29.04.2025 18:49	Low	IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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