

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Äppelham i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Frestaby 1:508 i Upplands Väsby kommun. med en bostadsyta om 2419 kvm och en lokalyta om 140 kvm. Föreningen är bebyggd med två bostadsbyggnader i två plan med tio radhuslägenheter med varsina förråd på lägenheternas baksida. Fyra bostadsbyggnader i två plan med åtta parhuslägenheter med tillhörande förrådsbyggand i carport i anslutning till varje lägenhet. En byggand i två plan med två lägenheter på våning två och en lokal avsedd för butiksverksamhet på bottenplan.

Brf Äppelham i Frestaby är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

När det gäller underhållsfonden så framgår det av föreningens stadgar 7 § att avgiften skall avvägas så att den motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. I 8 § framgår att avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelse

Armand Fotsing Moube, ordförande

Lars Melander, ledamot

Roni Kaya, ledamot

Hawbir Nestani, ledamot

Naeem Ahmed, suppleant

Föreningens säte är Upplands Väsby.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	38
Antal tillkommande medlemmar under året	0
Antal avgående medlemmar	-0
Antalet medlemmar vid årets utgång	38

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.-nr. 769636-2420

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 559 976	1 331 556	1 216 488	1 203 419
Resultat efter finansiella poster	-583 452	-531 401	-354 040	-294 057
Soliditet (%)	73,71	73,69	73,80	73,61
Kassalikviditet (%)	142,05	145,98	172,97	127,26
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	520		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,51	99,98		
Skuldsättning (kr/kvm)	9 616	9 710		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 616	9 710		
Sparande (kr/kvm)	92	112		
Räntekänslighet (%)	15,77	18,66		
Energikostnad (kr/kvm)	48	44		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2559 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2559 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 000 000	0	0	0	-1 236 691
Årets resultat					-583 452
Belopp vid årets utgång	72 000 000	0	0	0	-1 820 143

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 236 691
Årets resultat	-583 452
	-1 820 143

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 820 143
	-1 820 143

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

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 559 976	1 331 556
Övriga rörelseintäkter		22 845	279
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 582 821	1 331 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-266 480	-239 037
Övriga externa kostnader		-297 636	-213 267
Personalkostnader	2	0	-29 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804 976	-797 417
Summa rörelsekostnader		-1 369 092	-1 279 290
Rörelseresultat		213 729	52 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 727	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 908	-583 946
Summa finansiella poster		-797 181	-583 946
Resultat efter finansiella poster		-583 452	-531 401
Resultat före skatt		-583 452	-531 401
Årets resultat		-583 452	-531 401

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.-nr. 769636-2420

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

94 246 363

95 051 339

Summa materiella anläggningstillgångar

94 246 363

95 051 339

Summa anläggningstillgångar

94 246 363

95 051 339

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 896

20 551

Summa kortfristiga fordringar

17 896

20 551

Kassa och bank

Kassa och bank

946 413

944 499

Summa kassa och bank

946 413

944 499

Summa omsättningstillgångar

964 309

965 050

SUMMA TILLGÅNGAR**95 210 672****96 016 389**

Brf Äppelhagen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31**2023-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

72 000 000

72 000 000

Summa bundet eget kapital

72 000 000

72 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 236 691

-705 289

Årets resultat

-583 452

-531 401

Summa fritt eget kapital

-1 820 143

-1 236 690

Summa eget kapital

70 179 857

70 763 310

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

24 352 000

24 592 000

Summa långfristiga skulder

24 352 000

24 592 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

256 000

256 000

Leverantörsskulder

86 964

45 406

Skatteskulder

22 820

22 820

Övriga skulder

7 156

31 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 875

305 719

Summa kortfristiga skulder

678 815

661 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**95 210 672****96 016 389**

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		213 729	52 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		804 976	797 417
Erhållen ränta mm		7 727	0
Erlagd ränta		-804 908	-583 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>221 524</u>	<u>266 016</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 655	-1 537
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		41 558	21 737
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-23 822	169 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>241 915</u>	<u>455 895</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	-64 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-64 793</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-240 000</u>	<u>-240 000</u>
Förändring av likvida medel		1 914	151 102
Likvida medel vid årets början		944 499	793 397
Likvida medel vid årets slut		<u>946 413</u>	<u>944 499</u>

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2024	2023
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	0	22 500
	0	22 500
Sociala kostnader	0	7 069
Summa styrelse och övriga	0	29 569

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 564 793	97 500 000
Inköp	0	64 793
Utgående anskaffningsvärden	97 564 793	97 564 793
Ingående avskrivningar	-2 513 454	-1 716 037
Årets avskrivningar	-804 976	-797 417
Utgående avskrivningar	-3 318 430	-2 513 454
Redovisat värde	94 246 363	95 051 339

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

NOTER

Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 024 000	1 024 000
	Förfaller senare än 5 år	23 328 000	23 568 000
	Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:		
	Lån 1 4,71% ränta med förfallodag 2025-09-25		
	Lån 2 4,82% ränta med förfallodag 2025-09-25		
	Lån 3 1,50% ränta med förfallodag 2025-09-30		
	Lån 4 2,59% ränta med förfallodag 2027-09-24		

Övriga noter

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 600 000	25 600 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Årsavgift. I årsavgiften ingår vatten, sophämtning, snöröjning samt parkeringsplats.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sparande / kvm

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet i %

Totala låneskulden dividerat med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad / kvm

Energikostnad dividerat med totalytan (värme, el och vatten).

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Äppelhamnen i Frestaby

Org.nr. 769636-2420

NOTER

Upplands Väsby

13/4 2025



Armand Fotsing Moube



Lars Melander



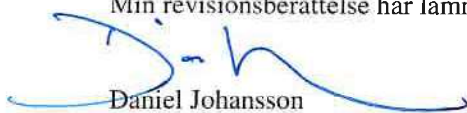
Roni Kaya



Hawbir Nestani

Min revisionsberättelse har lämnats den

13/4 2025



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelhamnen i Frestaby, org.nr 769636-2420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelhamnen i Frestaby för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Äppelhamnen i Frestabys finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 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 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 Äppelhamnen i Frestaby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

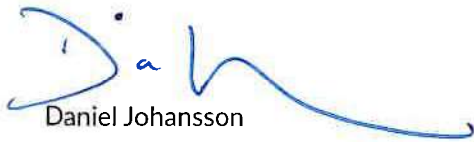
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 13 april 2025



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor