

# Årsredovisning 2025

Brf Äppelrosen

769630-8902



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelrosen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albarosen 1/ Äppelrosen 1	2017	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 885 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 885 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Ulrika Hogenfält	Ordförande
Monika Jakobsson	Sekreterare
Serguei Martchkov	Kassör
Linus Lejonqvist	Styrelseledamot

## Valberedning

Lisbeth Larsson Brehmer

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/Firman tecknas av två i föreningen av ledamöter

## Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Energideklaration  
● Radonmätning

## Planerade underhåll

**2024** ● Stamspolning

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Teknisk förvaltning Anderssons Förvaltning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Samtliga tre lån löper nu med rörlig ränta tills vidare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8 %.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 928 199	2 724 716	2 510 650	2 383 296
Resultat efter fin. poster	-830 146	-912 247	-404 478	-372 721
Soliditet (%)	58	58	58	58
Yttre fond	3 199 439	2 281 471	1 295 471	309 471
Taxeringsvärde	65 215 000	59 860 000	59 860 000	59 860 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	886	820	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	92,0	88,7	88,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 600	13 655	13 804	14 108
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 600	13 655	13 804	14 108
Sparande / kvm totalyta, kr	166	41	191	202
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	81	48	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	63	83	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	55	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	199	175	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	3,36	2,20	1,19
Räntekänslighet (%)	14,21	15,41	16,83	18,06

**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

Resultatet för 2024 förväntades bli negativt då hyreshöjningen med 8% avsåg att finansiera de totala utbetalningarna där de höga räntorna fanns med i beräkningen. Detta för att minimera risken för nedvärdering av lägenheterna vid en alltför kraftig höjning.

Under 2025 höjdes hyrorna med ytterligare 8% samtidigt som att räntorna gick ner och resultatet blev som förväntat att det negativa resultatet minskade. För 2026 ökas hyrorna med 3% och de lägre räntorna förväntas ge full effekt där ambitionen är att det negativa resultatet ska fortsätta minska i strävan att nå ett positivt resultat på sikt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 305 000	-	-	60 305 000
Fond, yttre underhåll	2 281 471	-	917 968	3 199 439
Balanserat resultat	-5 625 972	-912 247	-917 968	-7 456 187
Årets resultat	-912 247	912 247	-830 146	-830 146
<b>Eget kapital</b>	<b>56 048 252</b>	<b>0</b>	<b>-830 146</b>	<b>55 218 105</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 456 187
Årets resultat	-830 146
<b>Totalt</b>	<b>-8 286 334</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	985 000
Balanseras i ny räkning	-9 271 334
	<b>-8 286 334</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 928 199	2 724 716
Övriga rörelseintäkter	3	6 334	52 495
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 934 533</b>	<b>2 777 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 247 414	-1 224 686
Övriga externa kostnader	9	-63 291	-97 037
Personalkostnader	10	-76 213	-73 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 307 976	-964 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 694 893</b>	<b>-2 359 059</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>239 640</b>	<b>418 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 069 801	-1 330 638
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 069 786</b>	<b>-1 330 398</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-830 146</b>	<b>-912 247</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-830 146</b>	<b>-912 247</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	94 352 799	95 660 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 352 799</b>	<b>95 660 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 352 799</b>	<b>95 660 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17 355
Övriga fordringar	13	596 468	281 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 038	48 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>649 506</b>	<b>347 189</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>649 506</b>	<b>347 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 002 305</b>	<b>96 007 965</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 305 000	60 305 000
Fond för yttre underhåll		3 199 439	2 281 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 504 439</b>	<b>62 586 471</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 456 187	-5 625 972
Årets resultat		-830 146	-912 247
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 286 334</b>	<b>-6 538 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 218 105</b>	<b>56 048 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 235 196	39 395 864
Leverantörsskulder		81 903	52 281
Övriga kortfristiga skulder		36 183	34 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	430 918	477 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 784 200</b>	<b>39 959 713</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 002 305</b>	<b>96 007 965</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>239 640</b>	<b>418 151</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 307 976	964 152
	<b>1 547 616</b>	<b>1 382 303</b>
Erhållen ränta	15	240
Erlagd ränta	-1 125 155	-1 361 433
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>422 476</b>	<b>21 110</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 119	-9 994
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 509	-46 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>476 104</b>	<b>-35 447</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-160 668	-428 448
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-160 668</b>	<b>-428 448</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>315 436</b>	<b>-463 895</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>278 426</b>	<b>742 321</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>593 862</b>	<b>278 426</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppelrosen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	4,23 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	2,91 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,47 %
Ventilation	4,23 %
El	2,21 %
Hissar	3,44 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 760 564	2 556 036
Hysesintäkter, p-platser	161 627	143 540
Övriga intäkter	6 008	25 140
<b>Summa</b>	<b>2 928 199</b>	<b>2 724 716</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Övriga intäkter	1 873	0
Försäkringsersättning	4 464	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	52 500
<b>Summa</b>	<b>6 334</b>	<b>52 495</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	267 616	261 194
Besiktning och service	76 729	33 196
Trädgårdsarbete	2 446	338
Mark/gård/utemiljö Planteringar	8 246	14 681
Snöskottning	17 501	28 230
<b>Summa</b>	<b>372 538</b>	<b>337 640</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande underhåll	34 396	56 480
<b>Summa</b>	<b>34 396</b>	<b>56 480</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	27 397
VA	0	29 975
Ventilation	0	9 660
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>67 032</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	255 571	232 772
Uppvärmning	172 953	181 986
Vatten	172 272	158 196
Sophämtning	128 991	134 909
<b>Summa</b>	<b>729 787</b>	<b>707 863</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 618	42 097
Självrisker	52 500	0
Bredband	11 700	11 700
Övrigt	1 875	1 875
<b>Summa</b>	<b>110 693</b>	<b>55 672</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 993	19 423
Övriga förvaltningskostnader	29 173	56 990
Revisionsarvoden	21 125	20 625
<b>Summa</b>	<b>63 291</b>	<b>97 037</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	17 413	15 884
<b>Summa</b>	<b>76 213</b>	<b>73 184</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 069 816	1 330 497
Övriga räntekostnader	-15	141
<b>Summa</b>	<b>1 069 801</b>	<b>1 330 638</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	102 351 690	102 351 690
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>102 351 690</b>	<b>102 351 690</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 690 915	-5 726 763
Årets avskrivning	-1 307 976	-964 152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 998 891</b>	<b>-6 690 915</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>94 352 799</b>	<b>95 660 775</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 821 035</i>	<i>6 821 035</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 600 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	10 615 000	9 860 000
<b>Summa</b>	<b>65 215 000</b>	<b>59 860 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 606	2 576
Nabo Klientmedelskonto	593 862	278 238
Borgo	0	189
<b>Summa</b>	<b>596 468</b>	<b>281 002</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 941	2 031
Försäkringspremier	44 071	40 611
Bredband	2 925	2 925
Förvaltning	2 101	3 265
<b>Summa</b>	<b>53 038</b>	<b>48 832</b>

NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-20	2,36 %	12 706 990	12 760 546
Nordea Hypotek	2026-11-19	2,32 %	13 424 771	13 424 771
Nordea Hypotek	2026-11-18	2,31 %	13 103 435	13 210 547
<b>Summa</b>			<b>39 235 196</b>	<b>39 395 864</b>
Varav kortfristig del			39 235 196	39 395 864

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 092 956 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

	2025-12-31	2024-12-31
El	25 774	24 590
Uppvärmning	21 491	20 568
Utgiftsräntor	135 007	190 361
Förutbetalda avgifter/hyror	248 646	241 847
<b>Summa</b>	<b>430 918</b>	<b>477 366</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 845 000	42 845 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

---

Linus Lejonqvist  
Styrelseledamot

---

Monika Jakobsson  
Sekreterare

---

Serguei Martchkov  
Kassör

---

Ulrika Hogenfält  
Ordförande

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 19:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 14:14

**DOCUMENT ID:**

Bkh4dSk1fl

**ENVELOPE ID:**

H1g24\_Sk1Me-Bkh4dSk1fl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Äppelrosen, 769630-8902 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

f0ac7acb6998008f2e2467d1e255bcfd4689ef7a1c0aabb  
b17d3e13072b4469da4f99914f1569cddac699a34869cc  
61e73ed386e76580740ed06dbc9ee531606

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. ULRIKA HOGENFÄLT ulrika.hogenfalt@outlook.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:24 11.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.8.212
2. Erik Oskar Linus Lejonqvist linus_lejonqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:21 11.05.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.140.193
3. RUT MONIKA KRISTINA JAKOBSSON nimrin81@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:09 11.05.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 45.133.20.62
4. SERGUEI MARTCHKOV sergey.marchkov@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:13 11.05.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.103.237
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:53 12.05.2026 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.10

\* 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 Bostadsrättsföreningen Äppelrosen, org.nr 769630–8902.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelrosen för år 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Äppelrosen för år 2025 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 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

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 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.

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 försummelse 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 överträdelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 19:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 14:14

**DOCUMENT ID:**

HkTNuS1Jze

**ENVELOPE ID:**

rkxhNuBy1Mx-HkTNuS1Jze

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Äppelrosen 2025 PJN.pdf

2 pages

**SHA-512:**cfe383a42c63a488e64a96432a44574e798d426241811  
76d9a3d34d9a5eb18686672f67f953eabce10506c346d9  
6cfc3f3600b42bb18fb7e69296778356a4931

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	12.05.2026 19:53	eID	Swedish BankID
on per.jacobsson@azets.com	Authenticated	12.05.2026 19:53	Low	IP: 208.56.29.10

\* 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