



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma

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

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21 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
Hälsovården 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 505 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Evald Ottosson	Ordförande
Elin Kristina Christoffersson	Styrelseledamot, Sekreterare
Eva Johansson	Styrelseledamot, Kassör
Anis Alekic	Styrelseledamot
Ingemar Rune Bertil Andréasson	Styrelseledamot
Mikael Ekberg	Styrelseledamot
Hans Järvinen	Suppleant

Valberedning

Ann Olsson
Anna Arlanch

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

- 2017** ● Målning av dörrar på Undercentralen, cykelhuset och återvinningshuset
OVK-besiktning lägenheter
Entréedörrar slipade och oljade
Rengöring och polering av stengolven på samtliga våningsplan - Utfördes även under andra halvåret 2019.
- 2017-2018** ● Förbättringsmålning i trapphusen på väggarna
Målning av hissfronterna på entréplanen
- 2019** ● Högtryckspolning spillvattenledningar - Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under första halvåret 2016 av Interspol i samband med tidigare problem med spillvattenledningarna.
Entrépartier underhållsmålning - Vid påbörjat arbete upptäckte styrelsen att detta gjordes under andra halvåret 2017, varför arbetet inte har utförts under räkenskapsåret.
- 2020** ● Uppdatering UH-Plan - Ny UH-plan beställdes under 2020 och har införts under 2021, vilken avser närmaste 50 åren.
- 2021** ● Underhållsmålning komplementbyggnaderna - Utfördes senare än planerat (2020) mot bakgrund av främst Covid 19-pandemin och av byggnadernas i övrigt goda skick. Mot bakgrund av det nyss nämnda är det styrelsens uppfattning att denna åtgärd ska senareläggas i syfte att kostnads- och tidseffektivisera i samband med andra planerade förbättringsåtgärder.
Omläggning dränering vid kompletteringsbyggnader
Polering av trapphus
Byte av dörr till miljörum
Slipning och lackning, entrépartier i trä
- 2022** ● Målning cykelförråd
Justering av radiatorer i samtliga lägenheter

- 2022** ● Byte av ljuskällor i gemensamma ytor till LED
Byte av gasfjädrar och smältbleck - rökluckor
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll OVK
Nya nödtelefoner i hissarna
Större reparation värmepump, master
Installation av hjärtstartare
- 2024** ● Rensning av batteriet i FX systemet
Installation solceller
Stamspolning
Kontroll rökluckor
Filterbyte FX system
Målning träpaneler, miljöhus, UC och cykelförråd
Installation magnetitfilter och avgasare för värmesystemet
- 2025** ● Uppdatering underhållsplan samt anpassning till K3 redovisning
Installation av batteri system i hus nummer 8
Nytt inpasseringssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte värmepump
Genomgång av värmesystemet inklusive byte av termostater

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hälsovårdens samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar gA1 Gator, parker mm 30 andelar av 214,8 GA2 Vatten samt belysningsanläggning 48 andelar av 232,8 GA3 Teknik såsom internet och fiberkabel 60 andelar av 268.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året fokuserat på att effektivisera värme och elanvändning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Andelstal 1 som avser kapitalkostnader sänktes med 5% inför 2026

Andelstal 2 som avser driftskostnader hölls oförändrat inför 2026

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 585 637	4 819 798	3 639 376	2 622 094
Resultat efter fin. poster	-1 516 333	-776 616	-903 867	-1 670 416
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 489 348	2 604 237	2 164 971	1 802 706
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	123 000 000	123 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	939	1009	792	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	92	89,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 436	9 526	9 698	9 696
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 436	9 524	9 696	9 696
Sparande / kvm totalyta, kr	157	290	83	-66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	109	76	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	87	66	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	197	143	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,06	2,77	-
Räntekänslighet (%)	10,05	9,95	12,24	-

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 el (totalt 163 805 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Under 2025 har en komponentplan upprättats och övergång till K3 genomförts, vilket har haft en betydande påverkan på de ökade avskrivningarna. Föreningens löpande ekonomi är fortsatt stabil med ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	120 241 000	-	-	120 241 000
Fond, yttre underhåll	2 604 237	-538 770	423 881	2 489 348
Balanserat resultat	-8 610 529	-237 846	-423 881	-9 272 256
Årets resultat	-776 616	776 616	-1 516 333	-1 516 333
Eget kapital	113 458 092	0	-1 516 333	111 941 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 848 375
Årets resultat	-1 516 333
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 881
Totalt	-10 788 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 788 589

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 585 637	4 819 798
Övriga rörelseintäkter	3	40 189	124 331
Summa rörelseintäkter		4 625 826	4 944 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 264 286	-2 758 558
Övriga externa kostnader	9	-255 050	-187 768
Personalkostnader	10	-154 860	-108 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 223 069	-1 417 965
Summa rörelsekostnader		-4 897 265	-4 472 396
RÖRELSERESULTAT		-271 439	471 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 051	77 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 279 945	-1 325 805
Summa finansiella poster		-1 244 894	-1 248 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 516 333	-776 616
ÅRETS RESULTAT		-1 516 333	-776 616

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	149 487 844	152 583 081
Maskiner och inventarier	13	1 499 965	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 987 810	152 583 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 987 810	152 583 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 222	29 436
Övriga fordringar	15	3 604 069	4 109 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	184 852	215 622
Summa kortfristiga fordringar		3 807 143	4 354 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 091 745	1 091 734
Summa kassa och bank		1 091 745	1 091 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 898 888	5 446 296
SUMMA TILLGÅNGAR		155 886 698	158 029 377

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 241 000	120 241 000
Fond för yttre underhåll		2 489 348	2 604 237
Summa bundet eget kapital		122 730 348	122 845 237
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 272 256	-8 610 529
Årets resultat		-1 516 333	-776 616
Summa ansamlad förlust		-10 788 589	-9 387 145
SUMMA EGET KAPITAL		111 941 759	113 458 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	30 707 518	11 799 666
Summa långfristiga skulder		30 707 518	11 799 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 799 666	31 107 518
Leverantörsskulder		144 779	260 546
Skatteskulder		177 251	193 140
Övriga kortfristiga skulder		332 122	394 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	783 603	815 888
Summa kortfristiga skulder		13 237 421	32 771 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 886 698	158 029 377

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-271 439	471 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 223 069	1 417 965
	1 951 630	1 889 697
Erhållen ränta	17 310	77 457
Erlagd ränta	-1 377 802	-1 302 170
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 138	664 984
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	259 643	-351 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 489	44 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 292	358 425
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-627 798	-941 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 798	-941 364
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-773 816
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-773 816
ÅRETS KASSAFLÖDE	-305 506	-1 356 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 752 884	6 109 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 447 378	4 752 884

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma 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 el, 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:

Stomme och grund	0,83 - 8,85 %
Yttertak	1,92 %
Fasader	3,40 %
Balkonger	3,16 %
Fönster	2,33 %
Stamledningar VA	2,46 %
Stamledningar Värme	1,58 %
Styr & övervakning	6,81 %
Ventilation	3,40 %
El	2,46 %
Hissar	4,02 %
Dörrar & portar	5,00 %
Installationer	2,50 - 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 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	2 447 388	2 266 272
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 679 945	2 099 621
Hysesintäkter p-plats	218 600	205 000
El, moms	163 805	179 951
Elintäkter laddstolpe	0	-5 044
Elintäkter laddstolpe moms	47 592	46 332
Intäkter solel, moms	7 782	2 058
Pantsättningsavgift	8 820	7 668
Överlåtelseavgift	4 116	6 018
Administrativ avgift	1 862	931
Andrahandsuthyrning	5 736	10 994
Öres- och kronutjämning	-9	-3
Summa	4 585 637	4 819 798

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Skattereduktion	23 989	0
Övriga erhållna bidrag	16 200	5 400
Försäkringsersättning	0	118 931
Summa	40 189	124 331

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	37 755
Fastighetsskötsel gård enl avtal	73 511	71 025
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 625	16 285
Städning enligt avtal	63 213	49 471
Städning utöver avtal	10 040	4 063
Hissbesiktning	4 745	4 290
Brandskydd	21 577	17 908
Gårdkostnader	4 114	2 423
Sophantering	15 925	12 421
Snöröjning/sandning	41 832	67 554
Serviceavtal	159 300	107 852
Mattvätt/Hyrmattor	31 044	31 173
Förbrukningsmaterial	2 976	18 392
Summa	443 902	440 612

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	9 598	4 731
VVS	10 848	8 098
Värmeanläggning/undercentral	15 309	26 670
Ventilation	66 584	0
Elinstallationer	11 000	47 115
Mark/gård/utemiljö	0	20 800
Garage/parkering	4 526	24 185
Summa	117 865	131 599

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	75 625
VVS	0	48 986
Värmeanläggning	0	538 770
Summa	0	663 381

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	448 217	492 728
Uppvärmning	341 758	392 910
Sophämtning/renhållning	160 303	167 422
Summa	950 278	1 053 060

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	105 631	74 024
Kabel-TV	71 100	102 006
Samfällighetsavgifter	472 070	196 076
Fastighetsskatt	103 440	97 800
Summa	752 241	469 906

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 171	205
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	55 550	40 000
Styrelseomkostnader	1 248	4 777
Fritids och trivselkostnader	4 185	525
Föreningskostnader	14 429	25 803
Förvaltningsarvode enl avtal	63 189	91 166
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	8 820	6 880
Korttidsinventarier	399	0
Administration	5 318	12 154
Konsultkostnader	49 000	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Övriga externa kostnader	32 589	0
Summa	255 050	187 768

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	122 450	86 050
Arbetsgivaravgifter	32 410	22 056
Summa	154 860	108 106

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 279 945	1 325 805
Summa	1 279 945	1 325 805

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 186 112	164 930 527
Årets inköp	430 475	1 255 585
Omklassificering	-1 585 084	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 031 502	166 186 112
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 603 031	-12 185 066
Årets avskrivning	-1 940 627	-1 417 965
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 543 658	-13 603 031
Utgående restvärde enligt plan	149 487 844	152 583 081
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 732 000</i>	<i>47 732 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	31 000 000
Summa	123 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 458	83 458
Årets inköp	197 323	0
Omklassificering	1 585 084	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 865 866	83 458
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 458	-83 458
Årets avskrivning	-282 442	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-365 900	-83 458
Utgående restvärde enligt plan	1 499 965	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	314 221
Årets investeringar	0	2 576 736
Omfört till Byggnad	0	-2 890 957
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	166 257	195 071
Momsavräkning	80 594	253 283
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 585	0
Transaktionskonto	1 339 649	1 622 485
Borgo räntekonto	2 015 984	2 038 665
Summa	3 604 069	4 109 504

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 084	130 579
Förutbet försäkr premier	34 307	37 007
Förutbet kabel-TV	17 775	17 775
Upplupna intäkter	65 945	30 261
Upplupna ränteintäkter	17 741	0
Summa	184 852	215 622

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-08-25	2,70 %	14 941 851	15 341 851
Swedbank	2026-05-25	3,78 %	11 799 666	11 799 666
Swedbank	2027-04-23	2,54 %	15 765 667	15 765 667
Summa			42 507 184	42 907 184
Varav kortfristig del			11 799 666	31 107 518

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 507 184 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 188	4 694
Uppl kostn el	60 884	64 442
Uppl kostnad Värme	39 693	40 861
Uppl kostnad Extern revisor	48 050	20 000
Uppl kostn räntor	108 859	206 716
Uppl kostnad Sophämtning	16 848	17 262
Upplu kostnad förvaltning	188	0
Uppl kostnad arvoden	118 400	79 966
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 201	25 125
Förutbet hyror/avgifter	351 292	356 822
Summa	783 603	815 888

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 306 000	44 306 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Evald Ottosson
Ordförande

Anis Alekic
Styrelseledamot

Elin Kristina Christoffersson
Styrelseledamot, Sekreterare

Eva Johansson
Styrelseledamot, Kassör

Ingemar Rune Bertil Andréasson
Styrelseledamot

Mikael Ekberg
Styrelseledamot

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

Borevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 07:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:04

DOCUMENT ID:

HyGJEqQFjZg

ENVELOPE ID:

B1JE9QFjZe-HyGJEqQFjZg

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelgården i Bromma, 769615-1245 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e8c50933fd2575268af004995527621fa5c0beef11bc3c13305c7aa168ecfc29a50e08bf1ba23e7e8ad8b6b72ed849d1fd3d1307b77b6f715882884212cdfa16

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. EVA JOHANSSON evacjo74@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:05 31.03.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.120.103
2. OTTO EVALD OTTOSSON evald.ottosson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:29 31.03.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.77.135
3. Elin Kristina Christoffersson elinchristoffersson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 14:47 31.03.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.202.49
4. INGEMAR RUNE BERTIL ANDRÉASSON andreassoningemar1@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:02 01.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.120.156
5. ANIS ALEKIC anis.alekic@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 10:04 01.04.2026 23:16	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.120.237
6. MIKAEL EKBERG ekberg@slussen.biz	 Signed Authenticated	04.04.2026 16:28 04.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.33.190
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 07:45 06.04.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.99

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppelgården i Bromma, org.nr. 769615-1245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelgården i Bromma för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 07:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:04

DOCUMENT ID:

r1gEc7Ki-l

ENVELOPE ID:

B1yVqXti-x-r1gEc7Ki-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Äppelgården i Bromma 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

ca3c122d55c945256246672ce2a92cd15702d0ef21ce32
00e27023d2dbe5d7797619e7fdb99cdde9f3ea180decab
b7951b890a14eea50d7c28d3b38da8b2e69f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	06.04.2026 07:44	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	06.04.2026 07:44	Low	IP: 83.185.38.99

* 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