

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF APELN 2

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen APELN 2

Tid: Tisdagen den 10 mars 2026, kl. 18:00

Lokal: Juniper Tree, Råsundavägen 139

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Apeln 2
Org nr 769607-9677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Hedlund	Ordförande	2026
Amanda Grafström	Ledamot	2026
Peter Kullgren	Ledamot	2026
Elin Nildén	Ledamot	2026
Matilda Damström	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna, Solna kommun.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Föreningen innehar fastigheten Apeln 2, i Solna. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, jämte vind och ett källarplan i sutteräng. Bostadshuset innehåller 37 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

31 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår, respektive värdeår 1939. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna och förrådet hyrs ut. Föreningen innehar 7 p-platser.
Total boyta 1 439 m², lokalyta 195 m².

Under räkenskapsåret har 6 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WM Tak för takskottning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2025-01-01.

I samband med omsättning av föreningens lån har styrelsen beslutat om och genomfört en extraamortering på ett av lånen med 1 000 000 kr.

Oväntade stopp i avloppsstam - flera utryckningar under årets början.

Efter dålig ventilation i källaren, efter byggd brandcell, beslutades om tillbyggd ventilation av detta utrymme

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	1 736 230	1 668 662	1 644 516	1 488 431
Resultat efter finansiella poster	kr	-123 001	-136 368	23 727	49 360
Soliditet	%	65	63	63	63
Likviditet	%	338	406	575	490
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	893	851	851	851
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	893	851		
Skuldsättning per kvm	kr	6 341	6 973	6 994	7 027
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 200	7 918	7 942	7 979
Energikostnad per kvm	kr	264	249	218	208
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,1	9,3	9,3	9,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,1	9,3		
Sparande per kvm	kr	220	246	311	316
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	74,03	73,35		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust ökade drift och löpande underhållskostnader. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning med 15 %. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida höjningar kan inte uteslutas.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2072.

Föreningen har ett något negativt kassaflöde som beror på att föreningen genomfört en större extra amortering under räkenskapsåret.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 762 000	2 417 325	160 131	-196 835	-136 368
Reservering till yttre fond			196 100	-196 100	
Anspråktagande av yttre fond			-55 251	55 251	
Balansering av föregående års resultat				-136 368	136 368
Årets resultat					<u>-123 001</u>
Belopp vid årets utgång	17 762 000	2 417 325	300 980	-474 052	-123 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-474 052
Årets resultat	-123 001
	<u>-597 053</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	77 560
I ny räkning balanseras	-674 613
	<u>-597 053</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-123 001
Dispositioner	-77 560
	<u>-200 561</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	378 540
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 736 230	1 668 662
Summa rörelseintäkter		1 736 230	1 668 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-815 686	-807 689
Periodiskt underhåll	5	0	-55 251
Övriga externa kostnader	6	-184 986	-145 779
Arvoden och personalkostnader	7	-65 710	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 078	-483 080
Summa rörelsekostnader		-1 549 460	-1 524 654
Rörelseresultat		186 770	144 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71 800	107 776
Räntekostnader		-381 571	-388 152
Summa finansiella poster		-309 771	-280 376
Resultat efter finansiella poster		-123 001	-136 368
Årets resultat		-123 001	-136 368
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-123 001	-136 368
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	55 251
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-77 560	-196 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-200 561	-277 217

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 088 625	29 571 705
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 088 625</u>	<u>29 571 705</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
Summa anläggningstillgångar		29 092 325	29 575 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	27 214	26 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 462	51 397
Klientmedel i SHB		1 521 511	2 298 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 586 187</u>	<u>2 376 493</u>
Summa omsättningstillgångar		1 586 187	2 376 493
Summa tillgångar		30 678 512	31 951 898

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 179 325	20 179 325
Fond för yttre underhåll		300 980	160 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 480 305</u>	<u>20 339 456</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-474 052	-196 835
Årets resultat		-123 001	-136 368
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-597 053</u>	<u>-333 203</u>
Summa eget kapital		19 883 252	20 006 253
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 766 000	6 560 500
Summa långfristiga skulder		3 766 000	6 560 500
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 594 500	4 834 000
Leverantörsskulder		65 706	87 592
Skatteskulder		6 210	6 378
Övriga skulder	14	37 815	20 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 029	436 980
Summa kortfristiga skulder		7 029 260	5 385 145
Summa eget kapital och skulder		30 678 512	31 951 898

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	186 770	144 009
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	483 079	483 079
*Avser avskrivningar		
Erhållen ränta	16 300	55 976
Erhållna utdelningar	55 500	51 800
Erlagd ränta	-381 571	-388 152

360 078 **346 712**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	13 576	-20 894
Ökning/minskning leverantörsskulder	-21 886	37 054
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-94 499	100 299

Kassaflöde från den löpande verksamheten **257 269** **463 171**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	1	-649 827
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **1** **-649 827**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 034 000	-34 000
---------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 034 000** **-34 000**

Årets kassaflöde **-776 730** **-220 656**

Likvida medel vid årets början **2 298 241** **2 518 897**

Likvida medel vid årets slut **1 521 511** **2 298 241**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 7 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87 %

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om att månadsavgiften kommer att höjas med **15 % från och med 2026-01-01**. Beslutet grundar sig på ökade drifts- och underhållskostnader från våra leverantörer, samt behovet av att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 285 380	1 224 012
Hyror lokaler	301 464	296 784
Hyror parkering	45 720	45 720
Övriga hyrestillägg bredband	73 536	72 300
Övriga intäkter	30 130	29 846
Brutto	1 736 230	1 668 662
 Summa nettoomsättning	 <u>1 736 230</u>	 <u>1 668 662</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgifter för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	33 149	30 391
Reparationer, löpande underhåll	80 857	100 140
Elavgifter	76 035	61 675
Uppvärmning	247 172	274 060
Vatten och avlopp	107 542	70 346
Renhållning	58 575	61 919
Försäkringar	34 517	33 247
Kabel-TV / Internet	89 040	88 856
Övriga fastighetskostnader	0	3 625
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 798	83 430
Summa driftskostnader	<u>815 685</u>	<u>807 689</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparation grind	0	55 250
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>55 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 189	0
Kommunikation	2 920	2 736
Porto	0	51
Revision	27 650	23 000
Föreningsmöten	5 851	6 035
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 332	75 755
Övriga förvaltningskostnader	28 074	34 539
Konsultarvoden	40 370	3 063
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	184 986	145 779

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse*	50 000	25 000
Sociala kostnader	15 710	7 855
Summa arvoden, personalkostnader	65 710	32 855

*Avser arvode 2024 och 2025.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 824	55 298
Övriga ränteintäkter	476	678
Utdelning /Mbf	55 500	51 800
Summa finansiella intäkter	71 800	107 776

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 785 237	25 135 410
Inköp/Aktiveringar elcentral och brandcells dörr	0	649 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 785 237	25 785 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 199 032	-5 715 953
Årets avskrivningar	-483 079	-483 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 682 111	-6 199 032
Utgående planenligt värde	<u>19 103 125</u>	<u>19 586 205</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 088 625</u>	<u>29 571 705</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	19 530 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	28 982 000
	51 600 000	48 512 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 600 000	46 200 000
Lokaler	2 501 000	2 312 000
	54 101 000	48 512 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 030	69 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 030	69 030
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 030	-69 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 030	-69 030
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	27 214	26 855
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>27 214</u>	<u>26 855</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	2,75	2027-04-30	900 000
SHYP	2,75	2027-04-30	2 900 000
SHYP	4,03	2026-04-30	2 639 000
SHYP	4,48	2026-06-30	1 790 000
SHYP	4,03	2026-04-30	910 000
SHYP	4,11	2026-06-01	1 221 500
Summa skulder till kreditinstitut			10 360 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-34 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 560 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 766 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 190 500

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 600 000</u>	<u>13 600 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	20 402	18 763
Personalens källskatt	7 500	0
Övriga löneavdrag	7 855	0
Skulder till MBF	2 058	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>37 815</u>	<u>20 195</u>

Årsredovisningen upprättades 2026-01-28

Solna, Solna kommun

Dag för signering framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Hedlund
Ordförande

Amanda Grafström
Ledamot

Peter Kullgren
Ledamot

Elin Nildén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LARS HEDLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 08:15:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Hedlund

Lars Hedlund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.241.178.145

AMANDA GRAFSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 11:31:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Berith Amanda Rebecka Grafström

Amanda Grafström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.111.52

ELIN NILDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-03 16:39:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Felicia Nildén

Elin Nildén

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.75.32

PETER KULLGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-03 07:39:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Peter Kullgren

Peter Kullgren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.67.248.40

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 11:32:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 2, org.nr 769607-9677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 *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 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 att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Apeln 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 11:32:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.87