

Årsredovisning 2025

Brf Äppelunden i Malmö

769629-7105



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelunden i Malmö

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 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
Malmö Skrållan 30	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 587 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linda Qato	Suppleant
Liban Ahmed Jama	Styrelseledamot
Niklas Daniel Wingstrand	Styrelseledamot
Tobias Lindberg	Ordförande

Valberedning

Manuella Nobring
Marko Stozinic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två valda personer.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2026	●	Spolning av avlopp
2027	●	Rengöring av rökkanaler
2028	●	Energideklaration
2032	●	Spolning av avlopp
2042	●	Byte av takpapp
2047	●	Byte av hängrännor

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
El	E.ON
Fastighetslån	Handelsbanken
Fastighetslån	SBAB
Laddstolpar (skötsel och administration)	Voltiva AB
Parkering	Apcoa
Sop och källsortering	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skrållans Samfällighet, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar vatten, avlopp, bredband och parkering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen hade ett lån som löpte ut och förnyades med en lägre ränta. Denna räntesänkningen medförde att föreningen inte behövde justera avgiften för 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 062 231	1 052 316	1 011 511	902 809
Resultat efter fin. poster	-573 520	-245 981	-246 463	7 916
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	354 380	306 770	259 160	211 550
Taxeringsvärde	32 789 000	32 789 000	29 054 000	29 054 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	637	619	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	96,0	94,3	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 704	11 791	11 885	11 980
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 704	11 791	11 885	11 980
Sparande / kvm totalyta, kr	54	101	101	261
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	27	28	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	44	40	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	94	71	68	67
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	3,27	3,11	1,23
Räntekänslighet (%)	18,37	18,50	19,21	21,98

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket till stor del förklaras av avskrivningar som är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och gör kontinuerliga bedömningar av avgiftsnivåer, kostnader och framtida underhåll för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	29 675 000	-	-	29 675 000
Fond, yttre underhåll	306 770	-	47 610	354 380
Balanserat resultat	-59 932	-245 981	-47 610	-353 522
Årets resultat	-245 981	245 981	-573 520	-573 520
Eget kapital	29 675 858	0	-573 520	29 102 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-353 522
Årets resultat	-573 520
Totalt	-927 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 610
Balanseras i ny räkning	-974 652
	-927 042

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	1 062 232	1 052 316
Övriga rörelseintäkter	3	11 268	747
Summa rörelseintäkter		1 073 500	1 053 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-218 496	-193 662
Övriga externa kostnader	8	-63 317	-57 600
Personalkostnader	9	-26 329	-39 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 932	-406 560
Summa rörelsekostnader		-967 074	-696 935
RÖRELSERESULTAT		106 426	356 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 198	11 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-685 143	-614 034
Summa finansiella poster		-679 945	-602 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-573 520	-245 981
ÅRETS RESULTAT		-573 520	-245 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	47 035 774	47 676 082
Maskiner och inventarier	12	107 098	125 722
Summa materiella anläggningstillgångar		47 142 872	47 801 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 142 872	47 801 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 841	0
Övriga fordringar	13	800 580	829 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 298	32 357
Summa kortfristiga fordringar		847 719	861 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		847 719	861 993
SUMMA TILLGÅNGAR		47 990 591	48 663 797

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 675 000	29 675 000
Fond för yttre underhåll		354 380	306 770
Summa bundet eget kapital		30 029 380	29 981 770
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-353 522	-59 932
Årets resultat		-573 520	-245 981
Summa ansamlad förlust		-927 042	-305 912
SUMMA EGET KAPITAL		29 102 338	29 675 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 005 814	8 575 000
Summa långfristiga skulder		9 005 814	8 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 568 750	10 137 064
Leverantörsskulder		6 854	5 687
Övriga kortfristiga skulder		3	-1 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 832	271 669
Summa kortfristiga skulder		9 882 439	10 412 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 990 591	48 663 797

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 426	356 128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	658 932	406 560
	765 358	762 688
Erhållen ränta	5 198	11 926
Erlagd ränta	-661 844	-597 077
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 711	177 536
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 928	-2 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 515	16 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 298	192 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-137 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-137 500	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-32 202	42 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	829 636	787 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	797 434	829 636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelunden i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	1,29 %
Yttertak	4,38 %
Fasader	2,96 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,74 %
Ventilation	4,38 %
El	2,24 %
Maskiner och inventarier	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	1 011 396	1 011 396
El	45 801	35 548
Övriga intäkter	5 035	5 372
Summa	1 062 232	1 052 316

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	11 268	747
Summa	11 268	747

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	129	272
Besiktning och service	5 435	0
Trädgårdsarbete	642	4 306
Övrigt	0	2 246
Snöskottning	4 436	291
Summa	10 642	7 115

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	367	0
El	1 627	6 372
Garage och p-platser	0	2 349
Försäkringsärenden/vattenskada	0	4 093
Summa	1 994	12 814

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	55 763	42 519
Återbetalning elstöd	0	5 501
Vatten	93 179	70 232
Sophämtning	15 777	17 353
Summa	164 719	135 605

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 272	26 847
Samfällighet	13 869	11 281
Summa	41 141	38 128

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	217
Övriga förvaltningskostnader	8 463	7 245
Revisionsarvoden	23 938	20 438
Ekonomisk förvaltning	30 916	29 700
Summa	63 317	57 600

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 950	30 950
Löner, arbetare	0	2 175
Sociala avgifter	5 379	5 989
Summa	26 329	39 114

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	685 132	613 794
Övriga räntekostnader	11	240
Summa	685 143	614 034

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 820 000	50 820 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 820 000	50 820 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 143 918	-2 755 982
Årets avskrivning	-640 308	-387 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 784 226	-3 143 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 035 774	47 676 082
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 026 000</i>	<i>12 026 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 089 000	21 089 000
Taxeringsvärde mark	11 700 000	11 700 000
Summa	32 789 000	32 789 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 250	186 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 250	186 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 528	-41 904
Årets avskrivning	-18 624	-18 624
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 152	-60 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 098	125 722

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	458	0
Övriga fordringar	2 688	0
Nabo Klientmedelskonto	183 477	192 874
Borgo	613 957	636 762
Summa	800 580	829 636

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 224	2 310
Försäkringspremier	18 905	20 972
Förvaltning	10 169	9 075
Summa	33 298	32 357

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-09-15	4,30 %	4 587 500	4 637 500
Stadshypotek	2026-10-30	2,63 %	4 856 250	4 893 750
SBAB	2027-11-12	3,81 %	4 137 500	4 187 500
Stadshypotek	2027-10-30	2,59 %	4 993 314	4 993 314
Summa			18 574 564	18 712 064
Varav kortfristig del			9 568 750	10 137 064

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 074 564 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 355	24 352
El	5 813	4 747
Utgiftsräntor	44 959	21 660
Vatten	0	70 232
Sociala avgifter	7 855	11 000
Förutbetalda avgifter/hyror	84 678	84 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter för Samfällighet	115 172	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	55 000
Summa	306 832	271 669

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 175 000	21 175 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Malmö Kommun

Tobias Lindberg
Ordförande

Liban Ahmed Jama
Styrelseledamot

Niklas Daniel Wingstrand
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Redovisning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 14:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 13:07

DOCUMENT ID:

SkewcVpt1fl

ENVELOPE ID:

SJv54TKyMe-SkewcVpt1fl

DOCUMENT NAME:

Brf Äppelunden i Malmö, 769629-7105 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

2720bc18ce2f16a151e145e80a06814d73ee7ae34c8d7c6a758abee992c1ef86b2005f00abbaa0f613904fb0028639d3cabd06ca4216547f21ce33c56604cc1d

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. Niklas Daniel Wingstrand niklas.wingstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:13 19.05.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.191.126
2. TOBIAS LINDBERG tobias.lindberg88@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:03 19.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.150.48
3. Liban Ahmed Jama Libanjama100@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:12 19.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.1
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:39 19.05.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.3

* 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 Äppelunden i Malmö, org.nr 769629-7105.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelunden i Malmö 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Äppelunden i Malmö 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:

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

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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2025 utan stämman avhölls under juli månad.

Enligt 6 kap 9 §Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar skall ordinarie föreningsstämma avhållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår. Så har inte skett under 2025 utan stämman avhölls under juli månad.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 14:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 13:07

DOCUMENT ID:

ryP5V6t1zg

ENVELOPE ID:

SyPqETtkGg-ryP5V6t1zg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Äppelunden i Malmö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

0c9e0b5a18e1f6f633ed3e7f7d1587ea7ff894f44471cb6c

0c31b4eff4e685e9511e798b3bb3e1a5fe462f2e910618c

ac5de324d12553cb1fb1aa140d975ccc2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	19.05.2026 14:39	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	19.05.2026 14:38	Low	IP: 208.56.29.3

* 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