

Årsredovisning för
Brf Äpplet 1-5
769606-6310

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 är ett privatbostadsföretag, även kallat en äkta bostadsrättsförening, som äger sin egen mark. Föreningen består av 70 bostadsrätter samt 4 hyresrätter som hyrts ut som en gruppbofastad till Lidingö Stad.

Föreningen har sitt säte i Lidingö. Redovisningsvaluta är i svenska kronor.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-10-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie: Johanna Kirsten (ordförande)
Adriana Lejonrike
Patrik Greiborn
Lisa Rudéus
Annie Antranikian

Suppleant Bea Adolfsson
Lena Löqvist

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Kirsten, Patrik Greiborn, Lisa Rudéus och Lena Löqvist. Övriga ledamöter är valda till 2026.

Revisor

Ordinarie: Angelika Thor, ABC Revision

Suppleant: Jenny Gentele, ABC Revision

Valberedning: Rolf Bergelin, Tobias von Weber, Nina Burvall samt Lina Norola Gernandt.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv (12) protokollförda sammanträden. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna för frågor som behöver hanteras skyndsamt.

I syfte att sprida information till medlemmar har föreningen en hemsida (www.brfapplet.se) och en Facebook-grupp. Under året har styrelsen beslutat att ersätta de föreningsblad som anslagits på anslagstavlor i portarna 4 gånger per år med löpande anslag vid behov. Styrelsen arbetar med utgångspunkten att sprida information till medlemmar i olika kanaler för att på så sätt nå så många som möjligt.

Nya medlemmar

Vid början av räkenskapsåret fanns 95 medlemmar och 98 medlemmar vid räkenskapsåret slut. 8 har tillkommit och 5 har avgått. Andrahandsuthyrning har godkänts i samtliga fall.

Förvaltningen

Tillsyn av fastigheterna sköts sedan den 1 december 2019 av LS Fastighetssupport. För skötsel och underhåll av hissar svarar Schindler Hiss. Swegon sköter underhållet av ventilation. Föreningen har städning i våra hus av RFallservice.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighet som svarar för sommar – och vinterunderhållet av gemensamma markområden runt om fastigheten samt för avtal med Tele2 gällande kabel-TV.

Väsentliga händelser

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för styrelsens arbete ligger den långsiktiga underhålls- och investeringsplanen, som uppdateras kontinuerligt.

Väsentliga åtgärder som genomförts under det gångna räkenskapsåret sammanfattas enligt följande:

- Höjning av årsavgifter med 5% från 1 januari 2025.
- Styrelsen beslutade att höja p-platsavgifter från 1 maj 2025 för att tydligare spegla kostnaderna för respektive typ av p-plats. Samtliga befintliga avtal ersattes inför detta med nya avtal.
- Stamspolning har genomförts i alla fem fastigheter.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- Styrelsen har inlett förhandlingar med Lidingö Stad om återställande av gruppbestaden på Södra Kungsvägen 230.

Ekonomi

Styrelsen har under innevarande år fortsatt följa föreningens kostnadsutveckling noga. Av föreningens lån om 18,7 mkr har 9,8 mkr varit bundna under räkenskapsåret och styrelsen tittar på olika alternativ när bindningstiden på dessa nu löper ut.

Räntekostnader är fortsatt en av föreningens största kostnadsposter, jämte uppvärmning, avgift till Breviks samfällighetsförening och avskrivningar.

Årets resultat är ett underskott om ca 188 tkr, vilket är i linje med årets budget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Till styrelsen och suppleanter har av årsmötet beslutade nivåer av ersättning utbetalats.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	4 019	3 904	3 902	3899
Resultat efter fin. poster (tkr)	-191	-269	34	274
Soliditet (%)	77	76,9	77	77
Årsavgifter kr/kvm	574	592	592	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 139	3 145	3 162	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 197	3 384	3 402	
Räntekänslighet %	6%	6%	6%	
Energikostnad kr/kvm	209	199	200	
Sparande per kvm	58	28	92	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84%	84%	84%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 999 671	2 634 059	3 107 243	5 314 396	-268 787	65 786 582
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			484 800	-484 800		
Balanseras i ny räkning				-268 787	268 787	
Årets resultat					-190 813	-190 813
Belopp vid årets utgång	54 999 671	2 634 059	3 592 043	4 560 809	-190 813	65 595 769

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	4 560 809
Årets resultat	-190 813
Totalt	<u>4 369 996</u>
Avsättning till yttre fond	484 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>3 885 196</u>
Summa	<u>4 369 996</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 019 076	3 904 317
Övriga rörelseintäkter		1 493	7 662
Summa rörelseintäkter		4 020 569	3 911 979
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 024 519	-2 917 624
Övriga externa kostnader	4	-39 545	-52 764
Personalkostnader och arvoden	5	-166 700	-152 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 790	-432 790
Summa rörelsekostnader		-3 663 554	-3 555 731
Rörelseresultat		357 015	356 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 671	49 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 499	-674 188
Summa finansiella poster		-547 828	-625 035
Resultat efter finansiella poster		-190 813	-268 787
Resultat före skatt		-190 813	-268 787
Skatter			
Årets resultat		-190 813	-268 787

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	80 789 960	81 132 551
Inventarier, maskiner och installationer	7	89 234	179 433
Summa materiella anläggningstillgångar		80 879 194	81 311 984
Summa anläggningstillgångar		80 879 194	81 311 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 610	46 090
Övriga fordringar		126 945	6 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 989	115 779
Summa kortfristiga fordringar		332 544	168 671
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 013 683	4 050 087
Summa kassa och bank		4 013 683	4 050 087
Summa omsättningstillgångar		4 346 227	4 218 758
SUMMA TILLGÅNGAR		85 225 421	85 530 742

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 633 730	57 633 730
Fond för yttre underhåll		3 592 043	3 107 243
Summa bundet eget kapital		61 225 773	60 740 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 560 809	5 314 396
Årets resultat		-190 813	-268 787
Summa fritt eget kapital		4 369 996	5 045 609
Summa eget kapital		65 595 769	65 786 582
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	11 999 609
Summa långfristiga skulder		-	11 999 609
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	18 700 910	6 735 666
Leverantörsskulder		111 297	94 536
Skatteskulder		231 460	229 186
Övriga skulder		19 495	194 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		566 490	490 295
Summa kortfristiga skulder		19 629 652	7 744 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 225 421	85 530 742

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	357 015	356 248
Avskrivningar	432 790	432 790
Erlagd ränta och ränteintäkter	-547 828	-625 035
	<u>241 977</u>	<u>164 003</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 977	164 003
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	480	-45 890
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-164 353	125 711
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-160 107	34 720
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	79 964	216 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 039	494 769
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-55 745
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-55 745
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-34 365	-103 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 365	-103 095
Årets kassaflöde	-36 404	335 929
Likvida medel vid årets början	4 050 087	3 714 157
Likvida medel vid årets slut	4 013 683	4 050 086

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad	0,5%
Ombyggnad	10%
Maskiner	10%
Inventarier	10-20%
Installationer	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Årsavgifter	3 357 798	3 275 913
Hyror	639 603	620 298
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 336	2 866
Övriga hyresintäkter	17 339	5 240
	<u>4 019 076</u>	<u>3 904 317</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Drift		
Fastighetsskötsel	80 521	74 549
Städning	139 214	159 120
Tillsyn, besiktning, kontroller	66 583	83 432
Trädgårdsskötsel	6 993	7 245
Reparationer	206 077	163 733
El	287 555	308 244
Uppvärmning	686 894	678 664
Vatten	269 000	196 661
Sophämtning	176 207	157 596
Försäkringspremie	126 344	148 707
Samfällighet	479 334	546 159
Fastighetsavgift bostäder	115 730	115 730
Övriga fastighetskostnader	4 436	7 959
Kabel-tv/Bredband/IT	7 129	7 128
Förvaltningsarvode ekonomi	170 374	161 822

Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 250	-
Panter och överlåtelser	10 931	11 935
Fastighetsförvaltning	66 169	68 524
Övriga externa tjänster	19 778	20 417
	<u>2 921 519</u>	<u>2 917 625</u>
Underhåll		
Planerat underhåll	103 000	-
	<u>3 024 519</u>	<u>2 917 625</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024/2025	2023/2024
Porto / Telefon	10 735	11 466
Lokalhyra	-	500
Konsultarvode	-	12 675
Revisionarvode	28 810	28 123
Summa	<u>39 545</u>	<u>52 764</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	130 000	120 000
Sociala kostnader	36 700	32 553
	<u>166 700</u>	<u>152 553</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	68 518 100	68 518 100
-Ombyggnad	1 572 236	1 572 236
-Mark	20 522 050	20 522 050
	<u>90 612 386</u>	<u>90 612 386</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 479 835	-9 137 244
-Årets avskrivning enligt plan	-342 591	-342 591
	<u>-9 822 426</u>	<u>-9 479 835</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>80 789 960</u>	<u>81 132 551</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	102 200 000	88 800 000
Mark	61 000 000	72 800 000
	<u>163 200 000</u>	<u>161 600 000</u>
Bostäder	<u>163 200 000</u>	<u>161 600 000</u>
	163 200 000	161 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 263 306	1 207 561
-Nyanskaffningar	-	55 745
	<hr/>	<hr/>
	1 263 306	1 263 306
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 083 873	-993 674
-Årets avskrivning enligt plan	-90 199	-90 199
	<hr/>	<hr/>
	-1 174 072	-1 083 873
Redovisat värde vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	89 234	179 433

Not 8 Kassa och bank

Kassa	252	252
Handelsbanken	104 422	106 622
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<hr/>	<hr/>
	3 909 009	3 943 213
Summa	<hr/>	<hr/>
	4 013 683	4 050 087

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-06-30
SBAB	2026-03-11	3,11%	550 875	-2 825	553 700
SBAB	2026-03-11	3,11%	4 239 426	-21 740	4 261 166
SBAB	2025-07-09	2,90%	4 900 000		4 900 000
SBAB	2025-07-09	3,17%	2 199 609		2 199 609
SBAB	2025-03-11	3,11%	1 911 000	-9 800	1 920 800
SBAB	2025-07-09	2,90%	4 900 000		4 900 000
			18 700 910	-34 365	18 735 275
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-6 735 666</u>		<u>-6 838 761</u>
			11 965 244		11 896 514

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, dessa har klassificerats som kortfristiga. Övriga lån redovisas som långfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	72 825 000	72 825 000
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>72 825 000</u>	<u>72 825 000</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Lidingö 2025 -

Johanna Kirsten
Ordförande

Adriana Lejonrike

Patrik Greiborn

Lisa Rudérus

Annie Antranikian

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 -
ABC Revision

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHANNA KIRSTEN

Styrelseledamot

Serienummer: 5abf6351177586[...]563c1d3c52f24

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-09-26 14:00:18 UTC



ADRIANA LEJONRIKE

Styrelseledamot

Serienummer: 8ae58c5afc66ee[...]c6aa29014a466

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-09-27 23:16:01 UTC



PATRIK GREIBORN

Styrelseledamot

Serienummer: 9e3a507bd327c3[...]1e28531045997

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-09-28 11:35:17 UTC



ANNI ANTRANIKIAN

Styrelseledamot

Serienummer: 641b8c6c194569[...]f98c93d6b5dc5

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-09-29 08:22:26 UTC



LISA RUDÉRUS

Styrelseledamot

Serienummer: 821aac78af7682[...]e08fad292e147

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-09-30 19:38:09 UTC



ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-09-30 21:11:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



R E V I S I O N

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5

Org.nr 769606-6310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som



R E V I S I O N

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.



R E V I S I O N

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.



R E V I S I O N

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-09-30 21:11:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.