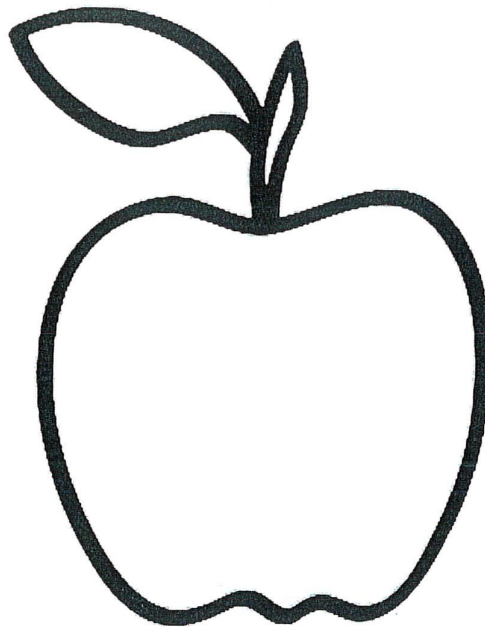




Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
716418-1617

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

2 (16)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1983-06-20 och avger redovisning för räkenskapsåret 2025, föreningens 42:a verksamhetsår. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Marken innehas med äganderätt. Underhållsplanen har uppdaterats efter att en analys av fastighetens skick genomförts.

Ekonomisk plan finns registrerad hos Bolagsverket 1992-12-14 och gällande stadgar uppdaterades och registrerades hos Bolagsverket 2023-09-28.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten har 19 upplåtna bostäder och sex kommersiella lokaler. Respektive bostad har förråd på fastighetens vind eller källare.

Styrelseledamöter och övriga funktionärer

Vid verksamhetsårets ingång 2025-01-01 bestod styrelsen av ledamöterna Alexander Stavreski (ordförande), Ann Rosenquist, Elisabeth Rylander, Roland Jeppsson, Sune Larsson samt Ann Steenberg som suppleant.

På ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 beslöts för omval av Alexander Stavreski till föreningens ordförande. Vidare beslöts för omval av ordinarie ledamöter Elisabeth Rylander, Roland Jeppsson och Sune Larsson samt nyval av Ann Steenberg från suppleant till ordinarie ledamot i styrelsen.

Stämman beslöt vidare för omval av Carina Hedrum (PBAB Redovisning och Revision AB) till föreningens revisor.

Stämman beslöt slutligen för omval av Magnus Rylander och Martina Nygren Leijerfelt till föreningens valberedning.

Konstituerande styrelsesammanträde

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet 2025-05-15 beslöts att utse Elisabeth Rylander till vice ordförande och kassör samt att sekreterarrollen blir roterande mellan styrelseledamöterna. Samtliga ordinarie ledamöter har rätt att teckna firma två i förening.

Övriga styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt vid nio tillfällen. Styrelseprotokollen innehåller 117 paragrafer och förvaras såväl digitalt på Boappa som i pappersform.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

3 (16)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 bevestades av 21 medlemmar representerande 14 av föreningens 19 medlemslägenheter. En undertecknad fullmakt var ställd till ett ombud.

Föreningens resultat- och balansräkning fastställdes och den avgående styrelsen beviljades ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

MEDLEMMAR LÄGENHETER

Försäljning av lägenheter

Lägenheterna 15 och 18 på Bergsgatan har sålts med tillträdesdatum för de nya medlemmarna respektive 2025-12-19 (lgh 15) och 2026-01-16 (lgh 18). Ombyggnationer har påbörjats i lägenhet 15 inom ramen för det som enligt föreningens stadgar definieras innanför lägenheten.

Andrahandsupplåtelse

Styrelsen har beviljat upplåtelse i andra hand av lägenhet 2 för ett år i taget med start 2025-09-01. En extra avgift på tio procent av gällande prisbasbelopp har tagits ut i enlighet med föreningens stadgar.

Övriga ombyggnationer

Ombyggnationen av lägenhet 10 har pågått.

LOKALER

Föreningens samtliga kommersiella lokaler var uthyrda under verksamhetsåret 2025.

FASTIGHET

Byggnadsår och ytor

Enligt den ekonomiska planen är byggnadsåret 1875.

Fastigheten har gemensamma ytor såsom mötesrum, innergård, pergola, pentry, barnvagnsrum, tvättstuga, miljö- och cykelhus.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (markvärde och byggnadsvärde) fastställs av Skatteverket genom en marknadsvärdesbedömning vart tredje år utifrån en fastighetsdeklaration. Aktuellt taxeringsvärde är fastställt 2025 och uppgår till 89 000 Tkr, varav 56 400 Tkr är markvärde och 32 600 Tkr är byggnadsvärde. Föreningen äger marken som fastigheten står på.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners. Premien omfattas av en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring som täcker den fasta inredningen i varje lägenhet. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Precisionsavvägning och sättningskontroll

Eftersom inga märkbara rörelser har registrerats under mätningarna mellan 2019 och 2024 ska avvägningarna göras istället vart femte år. Nästa avvägning blir 2029.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Föreningen har en godkänd OVK med undantag för lägenhet 10 där kontrollen inte kunde utföras på grund av pågående renovering.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

4 (16)

Våtutrymmen i lägenheterna

Misstänkt vattenskada i en av lägenheternas badrum har undersökts av ett externt företag. Inga förhöjda fuktnivåer i bjälklag och väggar kunde uppmätas.

Fönster till kommersiell lokal

Styrelsen har i samråd med lokalhyresgästen för musikstudion i källaren fattat beslut om att installera två fönster i fastighetens tidigare kolluckor. Kostnaden för konstruktion, installation och arbete delades mellan föreningen och musikstudion.

Digitala verktyg

De digitala verktygen, Boappa, Office 365, Norton antivirus, One drive, Fortnox till styrelsens administrativa föreningsarbete förnyas löpande.

Omläggning av gatsten på gården

För att förhindra skadedjur från att ta sig in till föreningens gård har styrelsen låtit lägga om stensättningen vid gårdshuset och gjutit in ett stål nät under stenen.

Utökad sopsortering och nya sopkärl

Föreningen utökade sopsortering 2025-05-30 efter inköp av nya sopkärl (tre kärl á 660 liter, sex á 140 liter och två á 25 liter). Sorteringen omfattar: matavfall, plastförpackningar, pappersförpackningar, metall, tidningar, batterier, ljuskällor, restavfall, färgat- och ofärgat glas.

Ny luftavfuktare och luddlåda i tvättstugan

Föreningen har under verksamhetsåret köpt och installerat en ny luftavfuktare i torkrummet samt en ny luddlåda bakom tvättmaskinerna.

Fastighetens brandskydd

Under verksamhetsåret har beslut fattats om att införskaffa brandskyddsutrustning inklusive ett serviceavtal med årlig översyn.

ÖVRIGT

Två allmänna städdagar har genomförts i maj och oktober. Källartrapporna i respektive trapphus har målats om.

Borttransport av grovsopor har ombesörjts vid ett tillfälle under året.

Ett årligt serviceavtal tecknades med Stockholm Exergi för utförande av funktionskontroll av fjärrvärmecentralen.

Traditionenligt genomfördes sommarfest i augusti och Luciamingel i december för samtliga medlemmar samt julbord för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

5 (16)

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Byggnadsinventarier

Anskaffningsdatum	Beskrivning	Anskaffningsvärde	Beskattnings-årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar t o m beskattningsåret	Redovisat värde
2018	Arkad (50 år)	1 307 638	26 153	196 144	1 111 494
2021	WC/Dusch (50 år)	137 272	2 745	13 269	124 003
2022	Källartrappa (50 år)	25 568	511	2 045	23 523
2022	Trädörrar 3 st (50 år)	172 715	3 454	13 817	158 898
2022	Miljöhus (50 år)	588 983	11 780	47 119	541 864
2023	Trädörrar (50 år)	38 913	778	2 335	36 578
2023	Miljöhus (50 år)	46 642	933	2 799	43 843
2023	Ventilation ombyggnad (50 år)	140 552	2 811	8 824	131 728
2024	Miljöhus (50 år)	18 445	369	738	17 707
2024	Ventilation ombyggnad (50 år)	51 156	1 023	2 046	49 110
2025	Källarfönster (50 år)	56 324	1 126	1 126	55 198
SUMMA		2 584 208	51 684	290 263	2 293 945

Inventarier

Anskaffningsdatum	Beskrivning	Anskaffningsvärde	Beskattnings-årets avskrivning	Ackumulerade avskrivningar t o m beskattningsåret	Redovisat värde
2008	Tvättstugeutrustning	200 000		200 000	0
2011	Markiser	337 563		337 563	0
2017	Avrinning Gård, CFS Bygg	210 000		210 000	0
2020	Målning fönster (10 år)	2 355 096	235 510	1 413 058	942 038
2021	Hiss styrsystem Bergsg. (20 år)	873 600	43 680	196 561	677 039
2022	Torktumlare (15 år)	96 927	6 465	25 860	71 067
2024	Bredband fiberdragning (20 år)	105 023	5 251	10 502	94 521
SUMMA		4 178 209	290 906	2 393 544	1 784 665

EKONOMI

Medlemsavgifter

Medlemmarnas avgifter till föreningen har varit oförändrade under året.

I avgiften ingår TV, bredband, värme och vatten. Varje enskild medlem står för sin egen elförbrukning.

Beslut om höjning av medlemsavgifter

Föreningens avgifter har inte höjts sedan 2014 medan utgifterna för ordinarie underhåll av fastigheten såsom uppvärmning, sophämtning, vatten, el m.m. har ökat de senaste åren bland annat till följd av stigande inflationstakt. Initialt har de ökade kostnaderna hanterats genom hyresjustering uppåt för de kommersiella lokalerna. För att långsiktigt garantera en god ekonomi behövde även medlemsavgifterna justeras och styrelsen har beslutat om en höjning med tio procent med start 2026-01-01.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

6 (16)

Hysesavgifter

Lokalhyresavgifterna har höjts med start 2025-10-01.

I hyresavgiften ingår värme och vatten. Varje enskild lokalhyresgäst står för sin egen elförbrukning och bredbandsanslutning.

Löpande bokföring

Den löpande bokföringen har utförts av Elisabeth Rylander, Eyeopener AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen redovisas i bifogad balans- och resultaträkning.

Räntesatsen för föreningens lån är rörlig. Till yttre reparationsfonden har stadgeenligt överförts 277 782 kronor, motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

7 (16)

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 901	1 772	1 843	1 743
Nettoomsättning Q1 2022*	0	0	0	424
Resultat efter finansiella poster	66	-54	126	713
Soliditet (%)	49,7	49,5	49,3	46,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	340	332	332	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 996	2 931	2 931	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 642	3 642	3 642	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	190	131	209	0
Räntekänslighet (%)	10,7	11,0	11,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	223	197	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31,3	32,4	31,8	0,0

År 2022 har föreningen 5 kvartal i omsättning för att komma i fas mot inrapporterad omsättning till Skatteverket. Tidigare år har föreningen haft en förskjutning på ett kvartal mot Skatteverket.
År 2022 Nettoomsättning 1 734 237 + (Q1 2022) 423 576 = 2 157 813 kr.

Nyckeltalen är räknade med totalt 2 153 kvm för år 2025, samma som hos lantmäteriet.
Nyckeltalen är räknade med totalt 2 200,5 kvm för år 2023-2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 378 954	813 757	2 332 644	-54 287	6 471 068
Extra uttag ur reparationsfond		-200 000	200 000		0
Uttag ur reparationsfond		-341 464	341 464		0
Avsättning till rep.fond		277 782	-277 782		0
Omföring av fg.års resultat			-54 287	54 287	0
Öresdiff			1		1
Årets resultat				66 285	66 285
Belopp vid årets utgång	3 378 954	550 075	2 542 040	66 285	6 537 354

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 542 040
årets vinst	66 285
	2 608 325
disponeras så att	
reservering i fond för yttre underhåll	-267 000
ianspråktagande av reparationsfond	342 590
i ny räkning överföres	2 532 735
	2 608 325

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

8 (16)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 901 043	1 772 467
Övriga rörelseintäkter		21 810	44 475
Summa rörelseintäkter		1 922 853	1 816 942
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 243 592	-1 190 740
Personalkostnader		-78 358	-66 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-342 590	-341 464
Summa rörelsekostnader		-1 664 541	-1 598 556
Rörelseresultat		258 312	218 386
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	0	11 715
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 108	5 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 135	-289 519
Summa finansiella poster		-192 027	-272 673
Resultat efter finansiella poster		66 285	-54 287
Resultat före skatt		66 285	-54 287
Årets resultat		66 285	-54 287

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

9 (16)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	8 126 819	8 126 819
Byggnadsinventarier	7	2 293 945	2 289 305
Inventarier		1 784 665	2 075 571
Summa materiella anläggningstillgångar		12 205 429	12 491 695
Summa anläggningstillgångar		12 205 429	12 491 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		2 058	1 750
Hysesfordringar		0	25 714
Övriga fordringar		60 204	31 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		771	19 105
Summa kortfristiga fordringar		63 033	77 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		879 793	514 101
Summa kassa och bank		879 793	514 101
Summa omsättningstillgångar		942 826	592 000
SUMMA TILLGÅNGAR		13 148 255	13 083 695

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

10 (16)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 378 954	3 378 954
Reservfond		550 075	813 757
Summa bundet eget kapital		3 929 029	4 192 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 542 040	2 332 644
Årets resultat		66 285	-54 287
Summa fritt eget kapital		2 608 325	2 278 357
Summa eget kapital		6 537 354	6 471 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 450 000	6 450 000
Leverantörsskulder		70 047	119 512
Skatteskulder		0	6 773
Övriga skulder		40 176	22 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 678	13 702
Summa kortfristiga skulder		6 610 901	6 612 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 148 255	13 083 695

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

11 (16)

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 312	218 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	342 590	341 464
Erhållen ränta	4 108	5 131
Erhållen utdelning	0	11 715
Erlagd ränta	-196 135	-289 519
Betald skatt	-66 847	-17 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	342 028	269 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	25 406	-20 934
Förändring av kortfristiga fordringar	49 534	-50 305
Förändring av leverantörsskulder	-49 465	-24 147
Förändring av kortfristiga skulder	54 513	-51 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 016	122 576
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-56 324	-174 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 324	-174 624
Årets kassaflöde	365 692	-52 048
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	514 101	566 148
Likvida medel vid årets slut	879 793	514 100

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

<u>Materiella anläggningstillgångar:</u>	<u>År</u>
Byggnader	-
Byggnadsinventarier	50
Inventarier	5-20

Från och med 2005 sker inga avskrivningar på byggnad med hänsyn till att både taxeringsvärde och marknadsvärde vida överstiger det redovisade bokförda restvärdet.

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

13 (16)

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Årsavgifter bostäder	602 705	588 000
Hyresavgifter lokaler	1 240 551	1 173 337
Övriga intäkter	57 787	11 205
Försäkringsersättningar	21 810	44 400
	1 922 853	1 816 942

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Varje enskild medlem och hyresgäst står för sin egen elförbrukning.

(För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Drift- och underhållskostnader samt personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
El	46 683	38 341
Fjärrvärme	368 767	388 014
Vatten och avlopp	69 757	64 255
Städning	44 369	51 686
Renhållning	75 494	72 521
Reparationer och underhåll av fastighet	49 053	56 144
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	148 910	148 910
Fastighetsförsäkring	52 182	49 697
Advokatkostnad	40 457	39 874
Styrelsearvode inkl soc.avgifter	67 855	66 352
Fastighetsskötsel och förvaltning	259 584	281 297
Byte av inventarier av mindre värde	98 841	0
Öresdiff	1	0
	1 321 953	1 257 091

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

14 (16)

Not 4 Avskrivningar byggnadsinventarier, inventarier

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnadsinventarier	51 684	51 971
Inventarier	290 906	289 856
	342 590	341 827

Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Utdelning Brandkontoret	0	11 715
	0	11 715

Not 6 Byggnad och mark Fastighet: Stockholm Äpplet 4

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 523 000	8 523 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	8 523 000	8 523 000
Ingående avskrivningar	-396 181	-396 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 181	-396 181
Utgående redovisat värde	8 126 819	8 126 819
Taxeringsvärde byggnad	32 600 000	27 794 000
Taxeringsvärde mark	56 400 000	64 800 000
	89 000 000	92 594 000
Bokfört värde byggnad	0	0
Bokfört värde mark	8 126 819	8 126 819
	8 126 819	8 126 819

Not 7 Byggnadsinventarier, Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 706 093	6 531 469
Inköp	56 324	174 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 762 417	6 706 093
Ingående avskrivningar	-2 341 217	-1 999 753
Årets avskrivningar	-342 590	-341 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 683 807	-2 341 217
Utgående redovisat värde	4 078 610	4 364 876

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

15 (16)

Not 8 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas tidigare än fem år efter balansdagen	6 450 000	6 450 000
	6 450 000	6 450 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning, Stockholm Äpplet 4	6 750 000	6 750 000
	6 750 000	6 750 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bostadsrättsföreningen har efter räkenskapsårets slut erhållit ändrad taxering på inbetald moms för perioden januari 2019 till december 2021. Detta belopp har inte periodiseras in i detta bokslut och redovisas därmed inte som en periodiserad extra ordinär intäkt per 2025.12.31, men kommer påverka resultat 2026 med en ökning av resultatet med 500.909 kr.

Bostadsrättsföreningen Äpplet 4
Org.nr 716418-1617

16 (16)

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Alexander Stavreski
Ordförande

Roland Jeppsson

Sune Larsson

Elisabeth Rylander

Ann Steenberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Hedrum
Godkänd revisor, Medlem i FAR

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 45222512_Årsredovisning.pdf
Checksumma: 7ab12a7668f566528c7657f246adb765f5ba68c49fb209221299f3809de4bd62
Skickad: 2026-04-30 kl 15:08

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ELISABETH RYLANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:10



Digitalt signerad av: ALEXANDER STAVRESKI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:14



Digitalt signerad av: Roland Ingolf Jeppsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:15



Digitalt signerad av: ANN STEENBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:16

accountec



Digitalt signerad av: SUNE LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:20

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Carina Maria Elisabet Hedrum
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:35

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äpplet 4, org.nr 716418-1617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äpplet 4 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sköndal 2026-04-30

Carina Hedrum
Godkänd revisor

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 45222512_Revisionsberättelse.pdf
Checksumma: b8bd13a658d64807095335a3779a90bad191b3e38f1bfef40f72fb3b1fa70ba7
Skickad: 2026-04-30 kl 15:08

Signaturer



Digitalt signerad av: Carina Maria Elisabet Hedrum
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-30 kl 15:35

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>