

2024

Årsredovisning

Brf Apeln



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Apeln

716414-2312

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Apeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastigheter, Apeln 1 och Apeln 7, bebyggdes 1985.

Föreningen registrerades 1985-12-06 och den ekonomiska planen registrerades 1986-06-12.

Fastigheterna är belägna på Södermalmsgatan 21 och Fredsgatan 33, Sundsvall Kommun.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokskåp,
8 st	1 rum och kök,

Total bostadsyta: 473 m².

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och trappstädning skötts av föreningens medlemmar.

Tidigare utförda underhållsåtgärder	År
Fasadrenovering	2024
Målning av husen	2024
Kodlås och dörrstängare entré	2022
Relining	2021
OVK besiktning	2020
Fönsterbyte	2018-2019
Nya ventiler och termostater	2014
Målning av hus fasaderna	2012
Tak	2003

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering och ommålning av husen.

Avgiften höjdes med 3% from 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-09-05 haft följande sammansättning:

Vald till år:

Ordinarie	Ulf Lindblad	Ordförande	2025
	Victor Tjernström	Ledamot	2025
	Victoria Engholm	Ledamot	2025
	Elias Olsson	Ledamot	2025

Suppleant Adrian Fridberg

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

Revisorer Ernst & Young AB

Styrelsen har haft tre protokollfört styrelsemöte under kalenderåret.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket 2013-07-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	498	486	483	485	476
Resultat efter finansiella poster	-1 073	10	-106	-334	35
Soliditet (%)	0,0	2,3	1,7	6,2	21,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 031	1 001	1 001	996	972
Energikostnad per kvm totalyta	303	219	249	204	250
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 130	4 160	4 299	4 439	3 518
Skuldränta (%)	2,0	2,1	1,8	1,8	2,3
Räntekänslighet (%)	5,0	4,2	4,3	4,5	3,6
Sparande per kvm totalyta	158	293	275	340	309

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 104 916 kronor per år. Föreningen har även gjort planerat underhåll för 1043 069 kr under året. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen höjer även avgiften per 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	31 812	-343 148	10 428	49 092
Avsättning underhållsfond		17 535	-17 535		0
Disposition av föregående års resultat:			10 428	-10 428	0
Årets resultat				-1 073 460	-1 073 460
Belopp vid årets utgång	350 000	49 347	-350 255	-1 073 460	-1 024 368

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-350 255
årets förlust	-1 073 460
	-1 423 715

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	17 535
i ny räkning överföres	-1 441 250
	-1 423 715

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	498 276	486 413
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		498 276	486 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 345 936	-242 880
Övriga externa kostnader		-62 705	-77 245
Personalkostnader	4	-17 742	-17 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 916	-104 916
Summa rörelsekostnader		-1 531 299	-442 783
Rörelseresultat		-1 033 023	43 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 029	11 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 466	-44 714
Summa finansiella poster		-40 437	-33 202
Resultat efter finansiella poster		-1 073 460	10 428
Resultat före skatt		-1 073 460	10 428
Årets resultat		-1 073 460	10 428

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	1 374 066	1 478 982
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 374 066	1 478 982

Summa anläggningstillgångar

1 374 066

1 478 982

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	70
Övriga fordringar		2 242	1 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 920	26 082
Summa kortfristiga fordringar		28 162	27 679

Kassa och bank

Kassa och bank	8	111 192	626 528
Summa kassa och bank		111 192	626 528
Summa omsättningstillgångar		139 354	654 207

SUMMA TILLGÅNGAR

1 513 420

2 133 189

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		350 000	350 000
Fond för yttre underhåll		49 347	31 812
Summa bundet eget kapital		399 347	381 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-350 255	-343 148
Årets resultat		-1 073 460	10 428
Summa fritt eget kapital		-1 423 715	-332 720
Summa eget kapital		-1 024 368	49 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 783 500	1 789 500
Summa långfristiga skulder		1 783 500	1 789 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	643 000	178 000
Leverantörsskulder		34 466	23 412
Skatteskulder		2 816	5 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 006	87 724
Summa kortfristiga skulder		754 288	294 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 513 420	2 133 189

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 073 460	10 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	104 916	104 916
Betald skatt	-3 360	2 359

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-971 904 117 703

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	70	3 700
Förändring av kortfristiga fordringar	162	-1 646
Förändring av leverantörsskulder	11 054	-58 790
Förändring av kortfristiga skulder	-13 718	18 614

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-974 336 79 581

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	650 000	0
Amortering av lån	-191 000	-66 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

459 000 -66 000

Årets kassaflöde

-515 336 13 581

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	626 528	612 947
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

111 192 626 528

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 603 500 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Fönsterbyte	40 år
Tillkommande utgifter	20-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten och abonnemang för tv.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	487 848	473 628
Hyror parkeringar	5 940	6 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 489	6 785
	498 277	486 413

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	51 479	51 089
Planerat underhåll	1 043 069	0
Fastighetsskötsel	2 960	2 840
Uppvärmning	67 755	66 464
Elavgifter	24 495	23 175
Vatten- och avloppsavgifter	50 890	14 120
Renhållning	16 464	17 423
Snörörjning	34 500	16 250
Förbrukningsinventarier/ materiel	3 030	3 158
Fastighetsförsäkringar	11 969	10 880
Kabel-TV	21 020	20 002
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	17 535	17 479
Larmtjänst	770	0
	1 345 936	242 880

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	13 500	13 500
Sociala kostnader enl lag och avtal	4 242	4 242
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 742	17 742

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 407 082	3 407 082
Ingående anskaffningsvärden mark	105 000	105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 512 082	3 512 082
Ingående avskrivningar	-2 033 100	-1 928 184
Årets avskrivningar	-104 916	-104 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 138 016	-2 033 100
Utgående redovisat värde	1 374 066	1 478 982
Taxeringsvärden byggnader	4 488 000	4 488 000
Taxeringsvärden mark	1 357 000	1 357 000
	5 845 000	5 845 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 502 700	2 502 700
	2 502 700	2 502 700

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 071	3 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 071	3 071
Ingående avskrivningar	-3 071	-3 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 071	-3 071
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank företagskonto	98 789	626 042
Nordea plusgirokonto	12 403	486
	111 192	626 528

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,890	2031-03-05	1 024 000	1 024 000
Swedbank	3,711	2025-02-28	637 000	0
Swedbank	1,640	2028-03-24	265 500	271 500
Swedbank	1,730	2029-03-23	500 000	500 000
Swedbank	6,135	2024-02-28	0	172 000
			2 426 500	1 967 500
Kortfristig del av långfristig skuld			643 000	178 000

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års förväntade amortering beräknas till 66 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 096 500 kr förutsatt att lånen omsätts, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf Lindblad
Ordförande

Victor Tjernström
Ledamot

Victoria Engholm
Ledamot

Elias Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Ulf Erik Lindblad

80cad3b9-a120-4cc4-bd0e-c7e9bbda642e - 2025-06-03 11:12:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0abb3b5e-551d-4d01-9a73-c4ee3c289a49 - SE

VICTOR TJERNSTRÖM

ef6f222c-8053-4496-b437-c29698abf92d - 2025-06-03 13:05:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 36c8b7b8-bfa7-47eb-806d-2cc67033d643 - SE

VICTORIA ENGHOLM

19431283-8969-497a-a770-778d66199533 - 2025-06-04 10:04:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4c0748ea-8be8-4e1f-9ab1-7b6cfa3fe2f8 - SE

ELIAS OLSSON

fd43312a-aa76-400b-87cf-c8225c3201bd - 2025-06-09 09:15:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7ff38856-183e-4aea-ba9c-43825a702ccf - SE

KARL NIKLAS NYBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB

6d98273f-7d3c-4b2e-866a-00241fb46d10 - 2025-06-09 09:54:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 307446c6-0142-41f2-b35a-5683dd1457b8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln, org.nr 716414-2312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apeln för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Apeln för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Årsstämman ska enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Detta har inte skett under 2024.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-09 06:54:54 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 validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor