

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Äppellunden Väsjön

769638-1313

Räkenskapsåret

2024-04-01 - 2025-03-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Äppellunden Väsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-01 - 2025-03-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckning Eldtången, Eldgallret, Eldgaffeln och Eldsläckaren, Sollentuna kommun. Föreningen äger 20 tvåbostadshus och 7 stycken studio/attefallshus. Boareal uppgår till 3105 kvm och biarea till 95 kvm.

Totalt finns 45 parkeringsplatser i anslutning till bostäderna.

Byggnader uppfördes under 2020 och 2021.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde satt 2021

Byggnad 57 751 TSEK

Mark 33 526 TSEK

Totalt 91 277 TSEK

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Mauro Albore Styrelseledamot, Ordförande

Sara Zetterling Styrelseledamot

Mats Österblom Styrelseledamot

Catalina Inesdotter Suppleant

Anton Anemar Suppleant

Victor Kloos Suppleant

Rickard Nordgren Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen.

Revisor

Jenny Cermén

Föreningens ekonomi

Fastighetskatt:

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 11 år.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB. Övrig administration sköts av styrelsen.

Den ekonomiska planen registerades 2020-10-14.

Räntebindingstiden för ett av föreningens två lån löpte ut i september 2024 och lades om till en ytterligare högre ränta än vad den ekonomiska planen prognosticerat, som ett resultat av den högre räntemiljön som råder jämfört mot 2020, då den ekonomiska planen togs fram av fastighetsutvecklaren. Detta medförde en ökning av föreningens räntekostnader. Föreningen har även betalat gatukostnadsersättningen till Sollentuna Kommun, vilken inte fanns med i den ekonomiska planen som togs fram av projektören. Som ett resultat av detta beslutade föreningen att genomföra en höjning av avgifterna med 25% från januari 2025.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningar ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till underhållsfond och amortering. Sparandet har varit lågt de senaste 2 åren pga att kostnadsökningar har gått snabbare än avgiftshöjningar, föreningen har en långsiktig underhållsplan framåt och budgeterar utifrån denna nu.

Styrelsen har under året upprättat en underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit regelbundna månatliga möten för att säkerställa en effektiv förvaltning av föreningen. Efter årsstämman i september tillträdde en ny styrelse, där Sara Zetterling och Mats Österblom tillträdde som nya ordinarie ledamöter.

Styrelsen har fortsatt varit i regelbunden dialog med Borohus tillsammans med en underentreprenör, för att säkerställa att anmärkningar som framkom vid tvåårsbesiktningen åtgärdats. Kvarvarande anmärkningar har under året åtgärdats.

Föreningen har antagit ett nytt styrdokument för installation av solcellsanläggningar. Dokumentet tydliggör ansvarsfördelningen mellan föreningen och enskilda bostadsrättsinnehavare samt innehåller bilagor för både ansökan vid installation och information vid överlåtelse.

Arbetet med en ny energideklaration har inletts, inklusive genomförande av radonmätningar.

Under året har totalt åtta styrelsemöten hållits och en gemensam städdag genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 49 st medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 48 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna till privatpersoner.

Fem överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 671	1 571	1 364	1 170
Resultat efter finansiella poster	-571	-317	-476	-1 083
Soliditet (%)	77,5	77,2	77,3	77,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	537	505	439	404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 565	10 701	10 782	10 850
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 252	10 383	10 462	10 528
Sparande per kvm (kr/kvm)	42	40	202	0
Räntekänslighet (%)	19,5	21,0	21,0	27,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	44	33	33	3

Jämförelsetal för sparande har inte kunnat beräknas för 21/22 då fastigheten inte var helt färdigställd och kostnader som inte belastade föreningens drift tagits upp där. Dessa ersattes av exploatören via avräkningen när fastigheten var helt färdigställd och överlämning till nya styrelsen skedde.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 139	12 506	125	-1 219	-317	115 234
Disposition av föregående års resultat:			274	-591	317	0
Årets resultat					-571	-571
Belopp vid årets utgång	104 139	12 506	399	-1 810	-571	114 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 810 135
årets förlust	-571 049
	-2 381 184

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	251 200
i ny räkning överföres	-2 632 384
	-2 381 184

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resultaträkning	Not	2024-04-01 -2025-03-31	2023-04-01 -2024-03-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter		1 670 574	1 570 906
Övriga rörelseintäkter		279 426	116 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 950 000	1 687 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-614 866	-372 767
Övriga externa kostnader	4	-77 682	-87 049
Personalkostnader	5	-57 663	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698 594	-698 594
Summa rörelsekostnader		-1 448 805	-1 158 410
Rörelseresultat		501 195	529 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 980	2 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 083 224	-848 958
Summa finansiella poster		-1 072 244	-846 527
Resultat efter finansiella poster		-571 049	-317 099
Resultat före skatt		-571 049	-317 099
Årets resultat		-571 049	-317 099

Balansräkning

Not

2025-03-31

2024-03-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

147 326 009

147 653 968

Summa materiella anläggningstillgångar

147 326 009

147 653 968

Summa anläggningstillgångar

147 326 009

147 653 968

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

435 211

354 490

Övriga fordringar

53 380

52 469

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 420

224 574

Summa kortfristiga fordringar

543 011

631 533

Kassa och bank

Kassa och bank

157 910

1 074 713

Summa kassa och bank

157 910

1 074 713

Summa omsättningstillgångar

700 921

1 706 246

SUMMA TILLGÅNGAR

148 026 930

149 360 214

Balansräkning

Not

2025-03-31

2024-03-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

116 644 500

116 644 500

Fond för yttre underhåll

399 273

125 442

Summa bundet eget kapital

117 043 773

116 769 942

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 810 135

-1 219 205

Årets resultat

-571 049

-317 099

Summa fritt eget kapital

-2 381 184

-1 536 304

Summa eget kapital

114 662 589

115 233 638

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

16 170 849

32 889 132

Summa långfristiga skulder

16 170 849

32 889 132

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

16 634 060

336 892

Leverantörsskulder

0

419 086

Övriga skulder

26 947

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

532 485

481 466

Summa kortfristiga skulder

17 193 492

1 237 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 026 930

149 360 214

Kassaflödesanalys

	Not	2024-04-01 -2025-03-31	2023-04-01 -2024-03-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-571 049	-317 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	698 594	698 594
Betald skatt		-911	-1 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		126 634	380 450
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-80 721	-44 000
Förändring av kortfristiga fordringar		170 154	-106 623
Förändring av leverantörsskulder		-419 086	343 100
Förändring av kortfristiga skulder		77 966	51 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-125 053	624 378
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-370 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-370 635	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-421 115	-252 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-421 115	-252 669
Årets kassaflöde		-916 803	371 709
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 074 713	703 003
Likvida medel vid årets slut		157 910	1 074 712

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta. Värme och el bekostas separat av resp. ägare och vatten vidarefaktureras separat utifrån förbrukning.

Not Ställda säkerheter

	2025-03-31	2024-03-31
Fastighetsinteckning	35 124 224	35 124 224
	35 124 224	35 124 224

Not 2 Intäkter

	2024-04-01	2023-04-01
	-2025-03-31	-2024-03-31
Årsavgifter bostäder	-1 668 234	-1 567 565
Vidarefakturering vatten	-86 492	-106 829
Övriga intäkter	-2 132	-13 444
	-1 756 858	-1 687 838

I föreningens årsavgifter ingår utöver ränta och amortering kostnaderna enligt noterna 3, 4 & 5.

Not 3 Driftskostnader

	2024-04-01	2023-04-01
	-2025-03-31	-2024-03-31
Vatten och avlopp	140 245	106 829
Sophantering	66 258	51 890
Fastighetsförsäkring	78 313	70 956
Besiktning	6 728	53 906
Reparation och underhåll bostäder	323 322	47 841
Snöröjning	0	41 345
	614 866	372 767

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-04-01	2023-04-01
	-2025-03-31	-2024-03-31
Programvaror	6 119	5 618
Ersättningar till revisor	25 000	23 750
Redovisningstjänster	37 550	40 725
Föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga kostnader	4 083	12 026
	77 682	87 049

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024-04-01	2023-04-01
	-2025-03-31	-2024-03-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	43 877	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 786	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	57 663	0

Personalkostnaderna avser arvode och sociala avgifter till styrelsen.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-03-31	2024-03-31
Ingående anskaffningsvärden	149 749 750	149 749 750
Inköp	370 635	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 120 385	149 749 750
Ingående avskrivningar	-2 095 782	-1 397 188
Årets avskrivningar	-698 594	-698 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 794 376	-2 095 782
Utgående redovisat värde	147 326 009	147 653 968

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-03-31	Lånebelopp 2024-03-31
Danske Bank	2,55	2026-09-30	16 381 404	16 591 959
Danske Bank	4,67	2025-09-30	16 423 505	16 634 065
			32 804 909	33 226 024
Kortfristig del av långfristig skuld			16 634 060	336 888

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-03-31	2024-03-31
Avskrivningar	698 594	698 594
	698 594	698 594

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mauro Albore
Ordförande

Sara Zetterling

Mats Österblom

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

Jenny Cermén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 september 2025



ÅR 769638-1313 Bostadsrättsförening
Äppellunden Väsjön för 20240401-
20250331.pdf

(127146 byte)
SHA-512: 28c894cf0890288b3bd83259a95f1f6f489c4
cca6ea7f9941cb1698e66f8e86c3e47cf15b7117d23542
e7547a0895c74c152edc247078e2d8662e6b78e89dbfc

Underskrifter

2025-09-05 16:57:52 (CET)



Mats Österblom

matsosterblom@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-08 23:10:59 (CET)



Mauro Albore

ifamilysthlm@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-05 10:46:47 (CET)



Sara Zetterling

sara_zetterling@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-09 08:45:15 (CET)



Jenny Cermén

jenny.cermen@hrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 769638 1313 Bostadsrättsförening Äppellunden Väsjön för 20240401 20250331

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
05991211db52cad3024a9680c919068eba16e95964e15c332fc73717b52657a55c7a8117318d2bdf014f3596c1df07c8ca98615dbe6b5778945173dfd804410b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.