BRF Appellen
Appellstigen 28
621 47 VISBY

Telefon: 070-5837996 / Kassör
E-post: per.rune.lindby@gmail.com
Kontaktperson: Per-Rune Lindby / Kassör

Årsredovisning

för

BRF Appellen

716405-0523

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Byrå: Ludwig & Co AB

Styrelsen för BRF Appellen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Föreningens ordinarie årsstämma genomfördes den 13 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Två arbetsdagar har genomförts den 26 april och den 25 oktober med god uppslutning, där de boende i föreningen träffas och utför olika uppgifter med skötsel av fastigheten, arbetsdagarna är också ett utmärkt tillfälle för de boende att träffas och umgås. Två trappmöten genomfördes under hösten, där det ges aktuell information och tillfälle för de boende att i en mindre grupp ställa frågor och lämna synpunkter. Informationsblad har under året delats ut månadsvis till alla medlemmar. Under året har det också införts ett system för meddelanden via SMS som når ut till samtliga medlemmar och boende i föreningen, vilket kan användas för aktuell och snabb information. Föreningens trädgårdsgrupp har fortsatt arbetat med skötseln av föreningens rabatter och planteringar.

Styrelsen har utöver den löpande verksamheten, under året bl a arbetat med MSB:s besiktning av skyddsrummet, ommålning av lägenheternas ytterdörrar, uppdatering av avtalet med Lyander angående yttre fastighetsskötsel, fortsatt arbetet med dålig smak och lukt på dricksvattnet, förberedelser för försäljning av den "sista" hyreslägenheten i föreningen, styrelseutbildning via Vuxenskolan och kommande omläggning av yttertaken.

Fastighetsgruppen, bestående av ordförande, två styrelseledamöter samt två av föreningen timanställda fastighetsskötare, boende i föreningen, har fortsatt och utvecklat sitt arbete under året. Gruppen ansvarar för fastighetens drift och löpande skötsel.

Styrelsens arbete med kommande installation av solceller, har under året intensifierats. Av tre inkomna offerter så har man i samråd med rådgivare från Region Gotlands energirådgivning, valt ut en av offerterna för att gå vidare med. Planen är att under 2026 införa gemensam mätning av el, som beslutades på årsstämman 2024, samt att påbörja installationen av solceller på fastigheten.

Ekonomin i föreningen är fortsatt bra. Månadsavgifterna som höjdes med 6 % den 1 januari 2024, räcker fortsatt bra till för att täcka de ökade driftskostnaderna. Räntekostnaderna har sjunkit genom att räntan sänkts under året. Föreningens samtliga tre lån ligger på rörlig ränta. Ränteintäkterna på föreningens inlånade kapital hos banken har varit god och täcker ca 40 % av föreningens räntekostnad. Driftkostnader för uppvärmning, renhållning samt vatten och avlopp har ökat, medan kostnader för fastighetsskötsel samt adminstration har minskat något. Underhållskostnader har varit mycket lägre jämfört med föregående år, eftersom det då var ovanligt stora underhållskostnader av engångskaraktär. Årets underhållskostnad av större omfattning har täckts genom uttag ur befintlig underhållsfond. Det positiva resultatet för året medger också en ytterligare avsättning till underhållsfond med 670 000 kr för framtida underhållsbehov. Inför 2026 så väntas de löpande driftskostnaderna öka genom taxehöjningar, medan räntekostnaderna förhoppningsvis blir i stort sett oförändrade. Vidare kommer kapital att tillföras föreningen genom försäljningen av den "sista" hyreslägenheten.

De likvida medlen på föreningens konton har under året ökat med ca 600 000 kronor, och det har inte skett någon amortering av föreningens lån, med anledning av att det kommer att behövas kapital för kommande omläggning av husens yttertak samt till installation av solceller. Föreningens likvida medel har varit placerade på räntebärande konton vilket till stor del möter räntekostnaderna.

Föreningens soliditet (eget kapital i relation till balansomslutning) ligger på en stabil nivå, 66 %.

Allmänt om verksamheten

Privatbostadsföretag:
Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening, marken innehas med äganderätt och föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer:

Ordinarie ledamöter:

-Mats Boström	Ordförande
-Marita Romin	Vice ordförande/ledamot
-Per-Rune Lindby	Kassör
-Monica Bengtsson	Sekreterare
-Monika Lindahl	Ledamot

Suppleant:
-Anita Tapia

Extern auktoriserad revisor:
-Emma Järlö Revision o redovisning på Gotland AB

Internrevisor:
-Ros-Marie Nordin

Revisorssuppleant:
-Anneli Björkander

Valberedning

-Elisabeth Magnusson	Sammankallande
-Ann-Christine Andersson	
-Anita Nygren	

Firmateckning
Föreningen tecknas förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning
Styrelsen ansvarar för föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning genom att anlita underleverantörer.
Löpande fastighetsskötsel sker också med hjälp av egen personal, boende i föreningen.
Föreningens ekonomiska redovising sköts av Ludvig & Co AB.
Arvoden till styrelseledamöter samt uppdragstagare har utbetalats.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

-E O N	El
-GEAB	Fjärrvärme och elnät
-Region Gotland	VA och hämtning av brännbart och komposterbart avfall
-Ragnsells	Förpackningsinsamling (t o m 31 januari 2026)
-Telia AB	Fiberanslutning med TV, tel o bredbandsanslutning
-Lyanders Fastighetsservice	Fastighets/trädgårdsskötsel
-Ousters All-tjänst	Städning
-Hiss o Elservice AB	Service av hissar och kodlås
-Kiwa Inspecta Sweden AB	Besiktning av hissar
-Klimatek Gotland AB	Styrning av värme o ventilation
-Sandbäckens Rör AB	Reparation av värme, vatten o avlopp
-Ludvig & Co AB	Redovisning, bokslut och årsredovisning
-Revison o redovisning på Gotl AB	Revision
-Fortnox	Månadsavisering o medlemsregister
-Dina försäkringar	Fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkring och skadedjursförsäkring
-Visby Vitvaror	Tvättmaskinservice
-BRFNET Sv Virtuella System AB	Hemsidan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och förbättringar av större omfattning som utförts på fastigheten under året har bestått av:

-Ommålning av ytterdörrar i lägenheter		106 500
-Byte tryckstegringspumpar		47 500
	Summa:	**154 000**

Uttag ur föreningens underhållsfonder sker för året med 154 000.

En underhållsplan som sträcker sig till och med år 2031, finns framtagen.
Nedan anges planerade underhåll och förbättringar av större omfattning på fastigheten för år 2026.

-Ommålning av ytterdörrar lägenheter		106 500
-Omläggning av tak ett hus		2 000 000
-Byte tvättmaskin B-huset		65 000
-Uppgradering styrsystem värme o vent		150 000
-Byte av värmeelement i återvinningsfläktarna		150 000
-Stamspolning A-huset		60 000
	Summa:	**2 531 500**

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 bostadrätter bytt ägare, (föregående år 4 st)
Föreningen har 63 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslägenhet vid årskiftet,
64 lägenheter med bostadsrätt fr o m den 12 mars 2026
Boyta för bostadsrätter: 4 987 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning:

2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok
31 st	16 st	13 st	4 st

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	4 046,97	4 058,86	3 840,73	3 833,83	3 793,95
Resultat efter finansiella poster	528,46	-681,54	304,66	193,46	-603,98
Soliditet (%)	65,60	64,55	65,59	65,47	64,77
Balansomslutning	54 428,49	54 495,75	54 671,49	54 307,69	54 595,88
Genomsnittlig årsavgift kr per kvadratmeter boyta	795	795	752	0	0
Årsavgiften % i förhållande till totala rörelseintäkter	96	97	95	0	0
Energikostnader kr per kvadratmeter boyta	232	226	216	0	0
Underhållskostnad och avskrivning kr per kvm boyta	189	404	186	0	0
Sparande kr per kvadratmeter	264	230	218	0	0
Skuldsättning kr per kvadratmeter	3 610	3 610	3 610	0	0
Räntekänslighet (%)	4,54	4,54	4,79	0,00	0,00

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet.
Krav på utökad nyckeltalsredovisning i årsredovisingen för bostadsrättsföreningar infördes 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fonder "yttre" underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 221 618	4 776 233	742 700	1 117 981	-681 540	**35 176 992**
Uttag ur underhållsfond			-154 000	154 000		**0**
Avsättning till underhållsfond			670 000	-670 000		**0**
Uttag ur fond hyreslägenhet			-33 600	33 600		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-681 540	681 540	**0**
Avsättning till fond P-platser			43 200	-43 200		**0**
Uttag ur fond P-platser			-5 400	5 400		**0**
Årets resultat					528 457	**528 457**
Belopp vid årets utgång	**29 221 618**	**4 776 233**	**1 262 900**	**-83 759**	**528 457**	**35 705 449**

Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt § 36 i föreningens stadgar göras med minst 0,3 % av aktuellt taxeringsvärde, vilket då blir 199 200 kr per år. Årets avsättning till underhållsfonden för byggnader är 670 000 kr. Vid årets slut så uppgår den totala underhållsfonden för byggnader till 949 000 kr, vilket utgör 190 kr/kvm boyta. Den totala underhållsfonden för p-platser uppgår till 313 900 kr och underhållsfonden för hyreslägenheten uppgår till 0 kr, och är avvecklad och återförd eftersom beslut finns om att hyreslägenheten skall säljas under 2026,

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	436 441
Uttag ur underhållsfond för årets underhåll	154 000
Uttag ur fond för förbättring av parkeringsplatser (årets avskr)	5 400
årets vinst	528 457
	1 124 298

disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	670 000
Avsättning till fond för förbättring av parkeringsplatser	43 200
Avveckling av underhållsfond för hyreslägenheten	-33 600
i ny räkning överföres	444 698
	1 124 298

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 046 967	4 058 860
Övriga rörelseintäkter	3	69 587	41 203
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 116 554**	**4 100 063**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 534 545	-3 561 748
Personalkostnader	5	-170 873	-184 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-634 115	-701 195
Summa rörelsekostnader		**-3 339 533**	**-4 447 400**
Rörelseresultat		**777 021**	**-347 337**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 983	223 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 547	-557 380
Summa finansiella poster		**-248 564**	**-334 203**
Resultat efter finansiella poster		**528 457**	**-681 540**
Resultat före skatt		**528 457**	**-681 540**
Årets resultat		**528 457**	**-681 540**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 044 823	47 636 866
Inventarier, verktyg och installationer	7	75 652	117 724
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 120 475**	**47 754 590**
Summa anläggningstillgångar		**47 120 475**	**47 754 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 389	16 498
Övriga fordringar		976	696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 041	120 403
Summa kortfristiga fordringar		**130 406**	**137 597**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 177 609	6 603 564
Summa kassa och bank		**7 177 609**	**6 603 564**
Summa omsättningstillgångar		**7 308 015**	**6 741 161**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 428 490**	**54 495 751**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 221 618	29 221 618
Upplåtelseavgifter		4 776 233	4 776 233
Fonder för underhåll		1 262 900	742 700
Summa bundet eget kapital		**35 260 751**	**34 740 551**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 759	1 117 981
Årets resultat		528 457	-681 540
Summa fritt eget kapital		**444 698**	**436 441**
Summa eget kapital		**35 705 449**	**35 176 992**
Långfristiga skulder	8, 9		
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 000 000	18 000 000
Förskott från medlemmar		5 254	0
Leverantörsskulder		201 807	799 549
Skatteskulder		110 336	104 320
Övriga skulder		43 889	46 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	361 755	367 989
Summa kortfristiga skulder		**18 723 041**	**19 318 759**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 428 490**	**54 495 751**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		528 457	-681 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		634 115	701 195
Betald skatt		5 736	18 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 168 308**	**38 081**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-891	-3 515
Förändring av kortfristiga fordringar		8 361	12 460
Förändring av leverantörsskulder		-597 742	466 532
Förändring av kortfristiga skulder		-3 991	36 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**574 045**	**550 206**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-38 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-38 750**
Årets kassaflöde		**574 045**	**511 456**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 603 564	6 092 107
Likvida medel vid årets slut		**7 177 609**	**6 603 563**

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	1-5 %(20-100 år)
Markanläggningar	5 % (20 år)
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 % (7-20 år)

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, 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 balansomslutning.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter bostäder o parkeringsplatser	3 970 737	3 967 264
Hyror bostäder	76 230	91 596
	4 046 967	**4 058 860**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pantsättnings och överlåtelseavgifter	5 586	7 447
Uthyrning övernattningsrum	18 200	11 100
Intäkter laddstolpar el	5 792	11 570
Övriga intäkter	40 009	11 086
	69 587	**41 203**

Under 2025 så har det bland övriga intäkter erhållits 33 508 kr i ersättning från Region Gotland för kostnader som föreningen har för hämtning av återvinningsmaterial genom Ragnsells.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El fastighet	262 251	216 929
Uppvärmning	496 455	541 015
Vatten och avlopp	400 895	368 550
Renhållning Region Gotland	116 217	115 329
Hämtning återvinningsmaterial	56 059	53 028
Fastighetsskötsel	394 350	418 984
Rep/underh av fastighet	308 097	1 316 138
Fastighetsskatt	110 336	104 320
Fastighetsförsäkring	53 247	48 994
Kabel TV o bredbandsanslutning via fiber	201 924	202 107
Administration	134 714	176 353
	2 534 545	**3 561 747**

Not 5 Specifikation arvoden och ersättningar

	2025	2024
Arvoden till styrelse, valberedning och internrevisorer	101 850	92 600
Ersättning fastighetsskötsel egen personal	48 155	67 289
Sociala avgifter	20 868	24 293
Skattefria bilersättningar	0	275
	170 873	**184 457**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 349 621	60 349 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**60 349 621**	**60 349 621**
Ingående avskrivningar	-12 712 755	-12 120 712
Årets avskrivningar	-592 043	-592 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 304 798**	**-12 712 755**
Utgående redovisat värde	**47 044 823**	**47 636 866**
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	14 800 000
	66 400 000	**65 800 000**
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	35 953 861	36 545 904
Bokfört värde mark	11 090 962	11 090 962
	47 044 823	**47 636 866**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 415 199	1 376 449
Inköp		38 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 415 199**	**1 415 199**
Ingående avskrivningar	-1 297 475	-1 188 323
Årets avskrivningar	-42 072	-109 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 339 547**	**-1 297 475**
Utgående redovisat värde	**75 652**	**117 724**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 550 000	34 550 000
	34 550 000	**34 550 000**

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	**18 000 000**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 000 000	18 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut		0
Lån för omsättning kommande år	-18 000 000	-18 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas rörliga lån och lån som skall sättas om kommande år om 18 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har istället för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år,

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel o revision	21 000	19 000
Förutbetalda månadsavgifter januari	340 755	348 988
	361 755	**367 988**

Årsredovisningen beslutades i

Visby den 13 april 2026

Mats Boström
Ordförande
2026-04-13

Per-Rune Lindby
Kassör
2026-04-13

Monica Bengtsson

2026-04-13

Marita Romin

2026-04-13

Monika Lindahl

2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/5 – 2026

Emma Järlö
Auktoriserad revisor
Revision o redovisning på Gotland AB

Ros-Marie Nordin
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Appellen **Org.nr 716405-0523**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Appellen för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 13/4 2026

Rose-Marie Nordin

Ros-Marie Nordin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Appellen
Org.nr 716405-0523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Appellen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 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 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 Appellen för räkenskapsåret 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.

Visby 2026-05-06

Emma Järlö
Auktoriserad revisor