

Årsredovisning 2025

Brf Apelgården i Vellinge

716439-6868



Välkommen till årsredovisningen för Brf Apelgården i Vellinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Vellinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge 85:2		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 369 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 399 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Bertil Bengtsson	Ordförande
Lennart Gredenman	Kassör
Birgitta Ingvarson	Styrelseledamot
Inger Holmqvist	Styrelseledamot
Maud Ponzio	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Valon Gashi Revisor vald av föreningsstämman

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2012	●	Fasader hus A & B, målning
2014-2016	●	Rabatter, omplantering
2015	●	Vit panel, utbyte, målning
2016	●	Carport, målning
2017	●	Radonmätning
2018	●	Papptak, inklädning av skorstenar, behandling mot alger Svart panel, utbyte av panel och målning Värmecentral, uppgradering och utbyte
2019	●	Brandvarnare
2020	●	Reparation av innertak hus B Yttertak hus A & B, tvättning, algskydd Skorstenar, putsning Hängrännor hus A & B, rensade OVK, rensning av ventilations- och frånluftsaggregat
2021	●	Fasader hus A & B, algskydd Fönster, bättringsmålning Spolning av avloppsstammar
2022	●	Byte av termostater Plantering av häck mellan tomter
2023	●	Målning av pelare och fasader Upprustning av trädgårdsdammen
2024	●	Ny underhållsplan. Dammen färdigställd. Yttre nattbelysning garage, paviljong och förrådshus bytt till ledljus. Trädgårdsavtal uppsagt. Rep. mindre hål i asfalt. Rensning av takrännor.
2025	●	Målning västra vägg Carport.

Avtal med leverantörer

Elnät, El	Eon, Vattenfall
Gasnät, Gas	Weum Gas AB, Eon
Mattor trapphus	Björkmans entrémattor
Service	Hiss i Skåne
Service av värmecentral	Arildssons Rör
Trädgårdsskötsel	TTA Fastighet & Service AB
Trappstädning	Städ & Fönsterputs
Vinterrenhållning	Wasabi AB, TTA Fastighet & Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens "Fixare" Margareta Bengtsson, Gunilla Ardehed har under året ordnat välbesökta träffar i Paviljongen.

Nationaldagsfirande, grillkvällar och vår/höststädning har utförts.

Föreningens 25-årsfirande skedde på Vellingeblomman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån nr. 8803-9.265.693.926-7 på 6 miljoner omsattes 25 november från 0,86% ränta till 2,78% på 1 år.

Årsavgiften har ej behövsts höjas under 2025.

Förändringar i avtal

Trädgårdssavtal har under året tecknats med TTA Trelleborg.

Vinteravtal har tecknats med TTA Trelleborg.

Övriga uppgifter

OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll beställd att utföras 20260205.

Byte av nödtelfoner i hissarna. (Byte från 2G till 5G)

Offert för rengöring tak har begärts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 291 826	2 205 476	2 028 896	1 785 784
Resultat efter fin. poster	-139 042	177 016	26 491	46 044
Soliditet (%)	41	41	40	40
Yttre fond	1 544 030	1 336 527	1 177 104	1 055 835
Taxeringsvärde	51 427 000	51 242 000	51 242 000	51 242 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	896	821	717
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	96,3	93,4	95,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 316	8 400	8 485	8 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 212	8 295	8 379	8 569
Sparande / kvm totalyta, kr	264	186	144	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	55	50	66
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	110	121	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	58	58	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	224	230	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	3,16	2,38	1,26
Räntekänslighet (%)	8,93	9,37	10,34	11,96

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av det nya redovisnings sättet K3 så har avskrivningarna höjts med ca 500.000:- därav ser det ut som vi har gått förlust med det gamla systemet hade vi gått med vinst.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 189 000	-	-	12 189 000
Fond, yttre underhåll	1 336 527	-	207 503	1 544 030
Balanserat resultat	384 148	177 016	-207 503	353 660
Årets resultat	177 016	-177 016	-139 042	-139 042
Eget kapital	14 086 690	0	-139 042	13 947 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	353 660
Årets resultat	-139 042
Totalt	214 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-37 469
Balanseras i ny räkning	252 087
	214 618

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 291 826	2 205 476
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-2
Summa rörelseintäkter		2 291 826	2 205 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-939 815	-1 000 032
Övriga externa kostnader	9	-140 281	-103 694
Personalkostnader	10	-49 041	-49 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 996	-256 548
Summa rörelsekostnader		-1 865 133	-1 409 866
RÖRELSERESULTAT		426 692	795 607
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 466	14 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-589 200	-632 893
Summa finansiella poster		-565 734	-618 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 042	177 016
ÅRETS RESULTAT		-139 042	177 016

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 046 974	32 768 210
Markanläggningar	13	29 522	44 282
Summa materiella anläggningstillgångar		32 076 496	32 812 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 076 496	32 812 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-7 523	-4 109
Övriga fordringar	14	389 248	1 238 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 660	57 889
Summa kortfristiga fordringar		443 385	1 292 364
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 540 053	222 182
Summa kassa och bank		1 540 053	222 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 983 438	1 514 545
SUMMA TILLGÅNGAR		34 059 934	34 327 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 189 000	12 189 000
Fond för yttre underhåll		1 544 030	1 336 527
Summa bundet eget kapital		13 733 030	13 525 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		353 660	384 148
Årets resultat		-139 042	177 016
Summa fritt eget kapital		214 618	561 163
SUMMA EGET KAPITAL		13 947 648	14 086 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 500 700	8 700 700
Summa långfristiga skulder		8 500 700	8 700 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 200 000	11 200 000
Leverantörsskulder		61 508	69 035
Skatteskulder		4 780	3 806
Övriga kortfristiga skulder		-793	-1 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	346 091	268 185
Summa kortfristiga skulder		11 611 586	11 539 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 059 934	34 327 037

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	426 692	795 607
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	735 996	256 548
	1 162 688	1 052 155
Erhållen ränta	23 466	14 301
Erlagd ränta	-538 424	-640 575
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 730	425 882
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-402	159 307
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 162	5 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	668 491	590 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	468 491	390 440
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 456 819	1 066 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 925 310	1 456 819

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apelgården i Vellinge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,49 %
Yttertak	6,29 %
Fasader	3,39 %
Balkonger	6,29 %
Fönster	6,29 %
Stamledningar VA	3,67 %
Stamledningar Värme	1,63 %
Styr & övervakning	5,18 %
Ventilation	22,03 %
El	3,67 %
Hissar	9,79 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 205 336	2 123 616
Hysesintäkter, p-platser	67 000	66 671
Hysesintäkter, lokaler	0	96
Övriga intäkter	19 490	15 093
Summa	2 291 826	2 205 476

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	-0	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	16 297	43 960
Städning	40 051	40 314
Trädgårdsarbete	78	175 284
Övrigt	89 809	6 670
Snöskottning	6 650	13 188
Summa	152 885	279 416

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	43
Dörrar och lås/porttele	8 277	2 104
Värme	3 125	0
El	0	14 719
Hissar	7 294	11 903
Tak	0	12 525
Gård/markytor	6 375	1 938
Summa	25 071	43 232

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	13 497
Garage och p-platser	37 469	0
Summa	37 469	13 497

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	147 555	131 474
Uppvärmning	291 339	265 023
Vatten	161 773	140 132
Sophämtning	40 893	49 515
Summa	641 560	586 144

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 184	32 203
Fastighetsskatt	47 646	45 540
Summa	82 830	77 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 281	0
Övriga förvaltningskostnader	78 653	47 479
Revisionsarvoden	16 875	16 375
Ekonomisk förvaltning	41 472	39 840
Summa	140 281	103 694

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 500	45 000
Sociala avgifter	4 541	4 592
Summa	49 041	49 592

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	589 200	632 899
Övriga räntekostnader	0	-6
Summa	589 200	632 893

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 540 000	36 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 540 000	36 540 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 771 790	-3 530 002
Årets avskrivning	-721 236	-241 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 493 026	-3 771 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 046 974	32 768 210
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 810 000</i>	<i>4 810 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 393 000	37 408 000
Taxeringsvärde mark	12 034 000	13 834 000
Summa	51 427 000	51 242 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	295 188	295 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 188	295 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-250 906	-236 146
Årets avskrivning	-14 760	-14 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-265 666	-250 906
Utgående restvärde enligt plan	29 522	44 282

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 991	3 946
Nabo Klientmedelskonto	231 357	317 415
Borgo	153 900	917 222
Summa	389 248	1 238 584

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 225	9 074
Försäkringspremier	35 749	35 184
Förvaltning	14 686	13 631
Summa	61 660	57 889

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-08-25	3,73 %	3 700 700	3 900 700
Swedbank	2028-11-24	4,04 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-11-25	2,78 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,63 %	5 000 000	5 000 000
Summa			19 700 700	19 900 700
Varav kortfristig del			11 200 000	11 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 700 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 528	39 306
El	16 390	15 982
Utgiftsräntor	73 095	22 319
Förutbetalda avgifter/hyror	191 078	190 578
Summa	346 091	268 185

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 646 000	24 646 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne län, Vellinge kommun

Birgitta Ingvarson
Styrelseledamot

Inger Holmqvist
Styrelseledamot

Karl Bertil Bengtsson
Ordförande

Lennart Gredenman
Kassör

Maud Ponzio
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 12:40

DOCUMENT ID:

H1mpv_Wqbl

ENVELOPE ID:

rk-TDub5Wl-H1mpv_Wqbl

DOCUMENT NAME:

Brf Apelgården i Vellinge, 716439-6868 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

bc6b5a17bad06b6f7a0e88afac5298156f8bf552c3179d4
49a25a03c90973a18e3e54d365f5590fb74c4debf0c2d7
34a5fd5bf01c937345076fb6b16dd6de328

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART GREDEMANN lgredenman@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:03 13.03.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 51.20.2.14
2. MAUD PONZIO maudponzio@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:56 16.03.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.62
3. BIRGITTA PAULINE INGVARSON birgitta.ingvarson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:04 14.03.2026 23:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.227
4. KARL BERTIL BENGTSOHN bertil.ben@telia.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 18:24 16.03.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.6.115
5. INGER HOLMQVIST ingerholmqvist@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:43 18.03.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.134.193
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 10:19 19.03.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apelgården i Vellinge, org.nr. 716439-6868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apelgården i Vellinge för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Apelgården i Vellinge för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 12:40

DOCUMENT ID:

rJfpDu-5-g

ENVELOPE ID:

B1zaDdZ9Wx-rJfpDu-5-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Apelgården i Vellinge.pdf

2 pages

SHA-512:

f5557484e31a9291b167c165580bc35df78ed95238e32d
bbfe509bb41e59a7510921c5ed5e6794799b72e3af4d7e
fbe0a5b7d1433f36e62fb0ceea4589e34831

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	19.03.2026 10:19	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	19.03.2026 10:14	Low	IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed