

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Apelgården
745000-1255
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apelgården 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

Information om verksamheten

Styrelsen har under 2024 förvaltat fastigheten i enlighet med tidigare stämmobeslut, med målet att erbjuda en så låg boendekostnad som möjligt utan att kompromissa med trivsel eller fastighetens långsiktiga värde. Föreningens ekonomi är fortsatt god, med cirka 600 000 kr i lån och omkring 229 921 kr på sparkonto hos Handelsbanken.

Plåttaket samt tillhörande takfot målades om under hösten. Ommålningen är en del av det löpande underhållet och syftar till att bevara takets skick och livslängd, samt förbättra fastighetens helhetsintryck.

I samband med ommålningen justerade elmätarens säkringsstorlek från 50 till 25 ampere. Åtgärden gjordes med hänsyn till föreningens minskade effektbehov och bidrar till både kostnadseffektivitet och bättre anpassning till det faktiska eluttaget.

Avtalet med redovisningsbyrå Slipp sades upp på grund av långsam och ineffektiv hantering av bokföring och administration. Styrelsen påbörjade arbetet med att hitta en ny samarbetspartner som kan leverera snabbare och mer tillförlitliga tjänster för föreningens ekonomiska förvaltning.

Vattenmätaren har bytts ut i enlighet med de fastställda intervaller som gäller för mätarbyten. Detta säkerställer fortsatt korrekt mätning av vattenförbrukningen och följer de tekniska krav som gäller.

Föreningen har även sett över och omorganiserat sina sopkärl. Den nya placeringen och strukturen är framtagen i syfte att förbättra och effektivisera avfallshanteringen för både medlemmar och avfallsentreprenörer.

Under våren beslutade styrelsen att en avgift om 10 procent av gällande prisbasbelopp ska utgå vid andrahandsuthyrning, dvs. cirka 478 kr/månad. Avgiften betalas av medlem.

Andrahandsuthyrning behöver som tidigare godkännas av styrelsen. Detta för att säkerställa att uthyrningen sker i enlighet med föreningens stadgar och regler, samt för att kunna upprätthålla kontroll över vilka som vistas i fastigheten. Avgiften ska också bidra till att täcka de administrativa kostnader och eventuella ökade slitagekostnader som andrahandsuthyrningen kan medföra, vilket i sin tur skyddar både föreningens och medlemmarnas gemensamma intressen.

I ett medlemsbrev i augusti till samtliga medlemmar informerade styrelsen om att avtalet med redovisningsbyrå Slipp har sagts upp samt ovanstående information om andrahandsuthyrning. Dessutom lyftes vikten av att informera vid större lägenhet förändringar, boka och städa tvättstugan ordentligt samt att delta i trädgårds- och fixdagar.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Vidar Åsly Fåhraeus	T o m 2025
Vendela Ramén Malmberg	
Carl-Gustaf Erixon	avflyttad under 2024

Styrelsesuppleanter

Filippa Mjörndal	T o m 2025
------------------	------------

Valberedning

Sanna Kjellén	T o m 2025
Hanna Holmberg	T o m 2025

Underhåll

Styrelsen beslutade om avgift på 10% av PBB vid andrahandsuthyrning.
Elmätarens säkringsstorlek justerades från 50 till 25 ampere med hänsyn till det minskade effektbehovet.
Ommålning av plåttaket samt tillhörande takfot genomfördes under hösten.
Vattenmätaren byttes ut i enlighet med gällande intervall för mätarbyte.
Sopkärnen omorganiserades i syfte att effektivisera avfallshanteringen.

Framtida planerade underhåll under 2025

Frågan om eventuell omkittning av samtliga fönster i fastigheten har lyfts.

Avtal

Avtalet med redovisningsbyrån med Slipp sades upp på grund av långsam och ineffektivt arbete. Det nya avtalet upphandlas numera av Ludvig & Co.

Medlemsinformation

Ev kommande avgiftshöjning

November 2023 tog vi beslut om att höja avgifter med 5% på lägenheterna och parkeringsplatserna. Inga nya avgiftshöjningar är planerade i nuläget.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, med cirka 600 000 kr i lån och omkring 229 921 kr på sparkonto hos Handelsbanken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	625	549	566	579
Resultat efter finansiella poster	-167	-12	71	-5
Soliditet (%)	0,0	20,1	20,1	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	646	567	584	598
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	619	619	619	619
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	372	363	317
Räntekänslighet (%)	1,0	1,1	1,1	1,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	240	232	240
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	619	619	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 185	96 108	-12 016	186 277
Årets resultat			-186 250	-186 250
Belopp vid årets utgång	102 185	96 108	-198 266	27

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	84 092
årets förlust	-186 250
	-102 158
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-102 158
	-102 158

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

Under verksamhetsåret uppvisar föreningen ett negativt resultat vilket beror på det större underhållet som föreningen utfört.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	624 529 624 529	548 700 548 700
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-614 916	-395 555
Övriga kostnader		-116 041	-51 048
Personalkostnader	4, 10	7 490	-34 169
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 116	-52 116
		-775 583	-532 888
Rörelseresultat		-151 054	15 812
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 197	-27 828
		-35 196	-27 828
Resultat efter finansiella poster		-186 250	-12 016
Resultat före skatt		-186 250	-12 016
Årets resultat		-186 250	-12 016
Ej bokfört resultat		0	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	489 777	541 893
		489 777	541 893
Summa anläggningstillgångar		489 777	541 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 086	1 126
Övriga fordringar		-9 971	-9 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 349	34 573
		20 464	26 011
<i>Kassa och bank</i>		229 922	360 828
Summa omsättningstillgångar		250 385	386 839
SUMMA TILLGÅNGAR		740 162	928 732

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 185	102 185
		102 185	102 185
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		84 092	96 108
Årets resultat		-186 250	-12 016
		-102 158	84 092
Summa eget kapital		27	186 277
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Summa långfristiga skulder		600 000	600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	30 985
Aktuella skatteskulder		-22 066	-22 009
Övriga skulder		24 450	24 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	137 751	108 544
Summa kortfristiga skulder		140 135	142 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		740 162	928 732
Ej bokfört resultat		0	0

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-151 054	15 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 116	52 116
Erhållen ränta		1	0
Erlagd ränta		-35 197	-27 828
Betald inkomstskatt		226	13 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-133 908	53 369
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 960	7 003
Förändring av kortfristiga fordringar		20 224	-3 548
Förändring av leverantörsskulder		-30 985	-41 850
Förändring av kortfristiga skulder		28 722	-6 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-130 907	8 950
Årets kassaflöde		-130 907	8 950
Likvida medel vid årets början	8		
Likvida medel vid årets början		360 828	351 878
Likvida medel vid årets slut		229 921	360 828

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-20%
Markanläggningar	5%

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenter är betydande och när komponenterna har väsentliga olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifterna för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltal i förvaltningsberättslens flerårsöversikt:

Soliditet = justerat eget kapital / totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna inklusive driftkostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / med ytan upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

De räntebärande skulderna på balansdagen / med ytan upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat / med ytan upplåten med bostadsrätt.

Kommentar: Med justerat resultat avses årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för utrangeringar + årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	574 536	548 700
Övriga intäkter	49 992	0
	624 528	548 700

I föreningens årsavgifter ingår driftkostnader såsom värme, vatten, el.

Under året 2024 har man specat årsavgifterna separat och övriga intäkter separat då dessa ska följa nyckeltalen i diagrammet över flerårsöversikten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kabel-TV	13 541	9 867
Värme, el	238 961	232 655
Vatten och avlopp *	31 324	52 959
Renhållning *	22 875	27 742
Fastighetsavgift	24 450	22 864
Försäkringspremier	30 619	30 220
Reparationer och underhåll **	259 113	28 723
Trädgård	1 400	392
Redovisningstjänster ***	38 232	19 893
Serviceavgift branschorg	4 340	0
Bankkostnader	2 797	2 920
Övriga främmande tjänster	7 067	8 326
	674 719	436 561

Under noten 3 - driftkostnader ingår en del av övriga kostnader som tillhör driften av fastigheten. Därav är inte den exakta suppen exakt vad som står i resultaträkningen.

* Driftkostnader som avser vatten och avlopp är lägre 2024 än 2025. Detta beror på att man föregående år gjorde reserveringar som vänds under 2024 men som inte har någon post som matchar exakt med inkomna fakturor.

** Driftkostnaderna som avser underhåll är högre än föregående år och beror på att man gjort en del underhåll på bland annat taket. Ytterligare information om underhåller finner ni i förvaltningsberättelsen under underhåll.

*** Redovisningstjänsterna är högre än föregående år och beror på att man i år tagit hänsyn till bland annat löpande redovisning och även till bokslutskostnaden för 2024.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 570	34 169
	29 570	34 169
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 570	34 169

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 235 089	2 235 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 235 089	2 235 089
Ingående avskrivningar	-1 693 196	-1 641 080
Årets avskrivningar	-52 116	-52 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 745 312	-1 693 196
Utgående redovisat värde	489 777	541 893

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
	600 000	600 000
	600 000	600 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	38 926	0
Upplupna kostnader för vatten	2 420	2 756
Upplupna kostnader för el	6 152	6 767
Upplupna kostnader för värme	25 216	23 598
Upplupna kostnader för renhållning	1 999	2 188
Upplupna kostnader för redovisning	20 000	0
Upplupna kostnader för arvoden	26 000	54 200
Upplupna kostnader för sociala avgifter arvoden *	15 238	17 029
Övriga upplupna kostnader	1 800	0
Upplupen preliminärskatt	0	2 006
	137 751	108 544

* Restpost av sociala avgifter för arvoden avseende föregående år finns kvar i de upplupna kostnaderna. Dessa justeras under 2025 tillsammans med årets arvoden.

Not 8 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	229 921	360 828
	229 921	360 828

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 361 282	1 361 282
	1 361 282	1 361 282

Not 10 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vidar Åsly Fåhraeus
Ordförande

Vendela Ramen Malmberg
Ledamot

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-07-09 08:48:13 UTC+00:00

Styrelseledamot

Mary Vendela Ramén Malmberg



SE BankID - ddf657d5-e3ae-4ed2-b193-5bfb04e52ac4

2025-07-14 12:59:27 UTC+00:00

Ordförande

L Vidar C Åsly Fåhraeus



SE BankID - 8eb7863d-101a-4015-a01b-388f39982233