

Välkommen till årsredovisningen för Brf Apeln

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 13	1972	Lund
Apeln 15	1974	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Apeln 13 bebyggdes 1951 och har värdeår 1951.

Fastigheten Apeln 15 bebyggdes 1954 och har värdeår 1954.

Fastigheten Apeln 13 består av ett flerbostadshus med 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en affärslokal med hyresrätt. Fastigheten Apeln 15 består av en garagelänga med 23 garage upplåtna med bostadsrätt. Apeln 13 har 2 p-platser och Apeln 15 har 9 p-platser för uthyrning.

Båda byggnader har enligt taxeringsbeskedet en totalyta på 2 080kvm, varav 1 527 kvm utgör lägenhetsyta, 140 kvm utgör lokalyta och 413 kvm utgör garageyta.

Styrelsens sammansättning

Catja Helena Thérèse Brigge	Ordförande
Ebba Sofia Yxklinten	Suppleant
Anders Nilsson	Styrelseledamot
Eva Margareta Jönsson	Styrelseledamot
Hans Olof Göran Örtegren	Styrelseledamot
Tobias Almén	Sekreterare

Valberedning

Giulia Orlando

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Lena Christina Lidén Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Avloppstammar - Proline utförde arbetet
Nya elledningar, uttag och strömbrytare i garagen
- 2016** ● Nya entrédörrar
- 2017** ● Målning fasader, över entrédörrar och källarfönstren - Nevishög Mur&Puts
- 2017-2018** ● Målning garageportar - Sandå
- 2020** ● Underhållsspolning avloppsrör - Avloppsjouren
Ny singel vid garagen - Ågab
Takbesiktning samt rensning av hängrännor - Klätterservice
Provtryckning kanaler - Sotningsväsendet
Trädbeskrning - Flyttad till 2021
- 2021** ● Ny mangel
Balkongbesiktning - EPR Byggkonsult
Brandlarm Apeln 13 - Firesafe
- 2022** ● Nya P-plaster Apeln15
Spolning av dagvattenledning
Nya planteringar i trädgården
- 2023** ● Ny pump i pumpbrunn
Anitcimex skadeförsäkring besiktning
- 2024** ● Installation av Solceller samt Batterilagring
Skyddsrum inspektras
Installation av Laddstolpar
Underhållsspolning avloppsrör (Avloppsjouren)
- 2025** ● Renovering värmepump
Ny tvättmaskin
Förstärkning takstolar
Ny elpanna - Garage
Besiktning solceller

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK besiktning
- 2027** ● Ny asfalt p-plats Apeln 13
Målning sockel, byte källardörrar Apeln 13

Avtal med leverantörer

Batterier-försäljning el	Check-Watt
Brandskydd	Firesafe
Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Climata 80
Fukt-och hussvamp försäkring	Anticimex
IMD	Kraftringen
Klottersanering	Klottrets fiende No1
Laddboxar-försäljning el	Elaway
Serviceavtal fjärrvärme	Kraftringen
Städning av trapphus	Specialstäd AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen haft ett kämpigt år med implementeringen av de andelstalen, som vidare resulterade att 10% av medlemmarna ansikte om Särskild Granskning. Bolagsverket utsåg en granskande advokat, detta resulterade i högljudda diskussioner i föreningen samt ökade juridiska kostnader.

Allt underhåll av kosmetiskt karaktär har flyttats fram, även byte av bredband och tv leverantör har lagts på framtiden. De reparationer som gjorts har varit av akut karaktär där ibland ny panna i garage, renovering av värmeväxlare samt inköp av ny tvättmaskin. En vattenskada uppdagades i en lägenhet, denna täcks dock av försäkringsbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Hunneberga Bygg tog över skötseln av snöröjning.

Specialstäd AB tog över trappstädningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 570 341	1 450 998	1 395 225	1 289 384
Resultat efter fin. poster	-522 031	-221 864	-81 899	232 535
Soliditet (%)	48	47	51	52
Yttre fond	2 463 823	2 486 323	2 039 293	1 460 256
Taxeringsvärde	29 179 000	36 047 000	36 047 000	36 047 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	884	867	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	95,0	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 374	5 447	4 724	4 782
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 945	3 999	3 468	3 511
Sparande / kvm totalyta, kr	-50	-40	100	177
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	75	38	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	161	188	154	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	33	28	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	297	220	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,65	2,30	1,42
Räntekänslighet (%)	5,61	6,16	5,45	-

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 el (totalt 47 582 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Anledning till förlust är höga juridiska kostnader pga att Särskild Granskning genomfördes, samt akuta åtgärder såsom renovering av värmeväxlaren och inköp av ny tvättmaskin. Kostnader för vatten&avlopp blev högre än väntat pga att avläsningen justerats. Styrelsearvodet har höjts till 2 pbb och slutbetalning för solcellsinstallationen har skett. Styrelsen har höjt avgifterna med 10% under hösten, samt med 6 % 1 april

2026. Även priset för elförsäljningen till medlemmar har höjts, till 3 kr/kwh och hyrorna på p-platserna har justerats upp, samt avgift för bredband har höjts till 110 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 737 400	-	-	1 737 400
Fond, yttre underhåll	2 486 324	-22 500	102 521	2 566 345
Uppskrivningsfond	6 800 000	-	-	6 800 000
Balanserat resultat	-3 120 015	-199 368	-102 521	-3 421 904
Årets resultat	-221 868	221 868	-522 031	-522 031
Eget kapital	7 681 840	0	-522 031	7 159 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 319 383
Årets resultat	-522 031
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 521
Totalt	-3 943 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	158 090
Balanseras i ny räkning	-3 785 845

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	1 570 340	1 420 998
Övriga rörelseintäkter	3	2 325	0
Summa rörelseintäkter		1 572 665	1 420 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 221 466	-993 391
Övriga externa kostnader	9	-225 210	-270 153
Personalkostnader	10	-151 894	-57 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 624	-115 959
Summa rörelsekostnader		-1 819 194	-1 436 599
RÖRELSERESULTAT		-246 528	-15 601
Finansiella poster			
Övriga värdepapper och långfristiga fordringar	11	-39 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 450	13 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-238 952	-219 449
Summa finansiella poster		-275 502	-206 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-522 031	-221 868
ÅRETS RESULTAT		-522 031	-221 868

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	12 850 980	13 030 776
Maskiner och inventarier	14	1 263 754	139 906
Pågående projekt	15	0	638 688
Summa materiella anläggningstillgångar		14 114 734	13 809 370
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	0	39 000
Andra långfristiga fordringar		1 215 000	1 215 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 215 000	1 254 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 329 734	15 063 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 253	8 547
Övriga fordringar	17	470 283	1 232 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	57 638	50 229
Summa kortfristiga fordringar		531 174	1 291 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		531 174	1 291 568
SUMMA TILLGÅNGAR		15 860 909	16 354 938

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 737 400	1 737 400
Uppskrivningsfond		6 800 000	6 800 000
Fond för yttre underhåll		2 566 345	2 486 324
Summa bundet eget kapital		11 103 745	11 023 724
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 421 904	-3 120 015
Årets resultat		-522 031	-221 868
Summa ansamlad förlust		-3 943 935	-3 341 883
SUMMA EGET KAPITAL		7 159 810	7 681 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	4 592 445	6 960 146
Summa långfristiga skulder		4 592 445	6 960 146
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	3 622 201	1 357 708
Leverantörsskulder		119 384	102 427
Skatteskulder		19 604	5 178
Övriga kortfristiga skulder		0	10 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	347 465	237 009
Summa kortfristiga skulder		4 108 654	1 712 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 860 909	16 354 938

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-246 528	-15 601
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	219 848	115 959
	-26 680	100 358
Erhållen ränta	2 450	13 182
Erlagd ränta	-243 422	-215 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-267 653	-101 594
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 409	-169 081
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 679	62 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 382	-208 436
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-525 212	-647 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-525 212	-647 326
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Amortering av lån	-103 208	-96 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 208	1 103 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	-841 802	248 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 707	849 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	255 905	1 097 707

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apeln 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	1,42 %
Yttertak	2,11 %
Fasader	5,81 %
Balkonger	3,17 %
Fönster	5,81 %
Stamledningar VA	3,48 %
Stamledningar Värme	4,10 %
Styr & övervakning	4,10 %
El	2,05 %
Laddstolpar	6,67 %
Solceller	4,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD, IMD laddstolpar, solex.

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	1 154 706	1 167 816
Årsavgifter garage	237 038	126 132
Hysesintäkter p-plats	21 728	21 854
Hysesintäkter p-plats, moms	43 532	35 640
Bredband	29 700	29 700
El, moms	45 433	28 979
Elintäkter laddstolpe moms	12 089	2 146
Intäkter solel, moms	11 104	3 010
Påminnelseavgift	360	540
Pantsättningsavgift	4 116	0
Överlåtelseavgift	10 290	4 299
Administrativ avgift	245	882
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 570 340	1 420 998

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 325	0
Summa	2 325	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	71 108	63 969
Fastighetsskötsel utöver avtal	375	3 427
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 919
Städning enligt avtal	30 964	30 582
Brandskydd	4 410	4 160
Gårdkostnader	1 947	2 126
Gemensamma utrymmen	3 008	50
Snöröjning/sandning	10 342	25 041
Serviceavtal	7 749	7 188
Förbrukningsmaterial	1 016	859
Summa	130 919	146 322

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 550	0
VVS	4 091	9 696
Värmeanläggning/undercentral	5 530	0
Elinstallationer	0	3 247
Summa	11 171	12 943

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	57 176	0
VVS	0	22 500
Värmeanläggning	100 914	0
Summa	158 090	22 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	176 421	156 323
Uppvärmning	385 133	391 315
Vatten	135 027	69 559
Sophämtning/renhållning	45 761	50 215
Summa	742 342	667 412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 386	16 749
Skadedjursförsäkring	14 866	1 705
Självrisk	0	8 320
Kabel-TV	30 231	22 306
Bredband	37 124	37 024
Fastighetsskatt	74 062	58 110
Korr. fastighetsskatt	-3 725	0
Summa	178 944	144 214

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 221	1 276
Juridiska åtgärder	109 157	138 345
Inkassokostnader	974	2 112
Revisionsarvoden extern revisor	6 000	0
Revisionsarvoden internrevisor	999	999
Styrelseomkostnader	0	1 010
Fritids och trivselkostnader	1 156	2 125
Föreningskostnader	670	272
Förvaltningsarvode enl avtal	76 727	67 397
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	0
Administration	1 706	2 193
Konsultkostnader	0	48 406
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	225 210	270 153

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	45 151
Arbetsgivaravgifter	34 294	11 946
Summa	151 894	57 097

NOT 11, ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025	2024
Nedskrivning långa placeringar	-39 000	0
Summa	-39 000	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	238 934	205 513
Dröjsmålsränta	0	-739
Kostnadsränta skatter och avgifter	18	0
Övriga finansiella kostnader	0	14 675
Summa	238 952	219 449

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 744 459	15 744 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 744 459	15 744 459
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 713 683	-2 605 095
Årets avskrivning	-179 796	-108 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 893 479	-2 713 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 850 980	13 030 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 938 000	17 855 000
Taxeringsvärde mark	16 241 000	18 192 000
Summa	29 179 000	36 047 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 277	0
Årets inköp	1 163 900	147 277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 311 177	147 277
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 371	0
Årets avskrivning	-40 052	-7 371
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 423	-7 371
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 263 754	139 906

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	638 688	138 639
Årets investeringar	750 358	782 798
Omfört till Byggnad	-1 389 046	-282 748
Summa pågående arbeten	0	638 688

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	0	39 000
Summa	0	39 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 068	85
Momsavräkning	213 311	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	135 000
Transaktionskonto	253 492	169 530
Borgo räntekonto	2 413	928 177
Summa	470 283	1 232 792

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 984	19 949
Förutbet fast skötsel	5 869	5 856
Förutbet försäkr premier	6 939	5 578
Förutbet kabel-TV	7 633	7 550
Förutbet bredband	9 281	9 281
Upplupna intäkter	7 932	2 015
Summa	57 638	50 229

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	1,30 %	2 314 545	2 350 597
Stadshypotek AB	2026-03-03	3,05 %	451 250	456 250
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,38 %	1 308 300	1 323 000
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,86 %	2 158 901	2 182 957
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,66 %	803 250	812 250
Stadshypotek AB	2028-06-01	3,51 %	1 178 400	1 192 800
Summa			8 214 646	8 317 854
Varav kortfristig del			3 622 201	1 357 708

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 743 606 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-9 408	-9 556
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	893
Uppl kostn el	22 221	14 702
Uppl kostnad Värme	49 677	44 581
Uppl kostnad Extern revisor	6 000	0
Uppl kostn räntor	20 244	24 714
Uppl kostn vatten	8 955	5 894
Uppl kostnad Sophämtning	3 886	3 021
Uppl kostnad arvoden	86 451	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 163	9 002
Förutbet hyror/avgifter	132 276	115 108
Summa	347 465	237 009

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 381 000	8 381 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET


Vi har höjt avgiften med ytterligare 6% från och med den 1.a april, parkeringsavgifterna har höjts samt bredbandsavgiften. Föreningen tog ett nytt lån den 3 mars i samband med omläggning av lånen, detta då en buffert önskas fram tills dess höjningarna gett effekt. Förening har även övergått till redovisning enligt K3.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

Lund _____

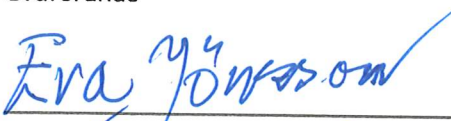
Ort och datum



Catja Helena Thérèse Brigge
Ordförande



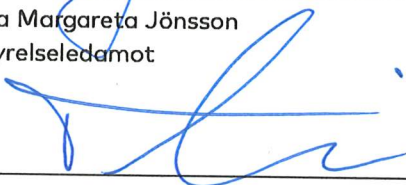
Anders Nilsson
Styrelseledamot



Eva Margareta Jönsson
Styrelseledamot




Hans Olof Göran Örtegren
Styrelseledamot



Tobias Almén
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____



Lena Christina Lidén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Jag, av föreningsstämman utsedd revisor i bostadsrättsföreningen Brf Apeln, har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts i den omfattning jag ansett erforderlig genom genomgång av årsredovisning, bokföring, protokoll och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi.

Vid min granskning har det inte framkommit något som ger anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller föreningens redovisning.

Jag tillstyrker därför

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Viderup 2026-05-13

Revisor



Lena Lidén