

Årsredovisning 2025

Brf Äppleodlingen

769620-3863



Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppleodlingen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 Bjärred.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-05 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
Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87	2010	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Klingspor	Ordförande
Carl Jangvik	Styrelseledamot
Eskil Svensson	Styrelseledamot
Jan Stefan Nilsson	Styrelseledamot
Marie Blomqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Bengt Martinsson
Knut Nilsson, sammankallande

Firmateckning

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

Revisorer

Valon Gashi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2017 | ● Byte av armaturer entré
Komplettering snörasskydd |
| 2018 | ● GrönFri behandling av betong på del av pelare och balkong
Rensning ventilationskanaler, OVK och Energideklaration |
| 2019 | ● Byte golv i hissen, Lobov 2
Byte vägskyltar |
| 2020 | ● Smörjning hisslinor
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop
Underhållsspolning
Oljning avbärrarplank
Beskrning träd |
| 2021 | ● Byte cirkulationspump VVC |
| 2022 | ● Byte cirkulationspump värme
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop
Målning takfot, undertak, entré och miljöhus
Gångbro solpaneler |
| 2023 | ● Oljning avbärrarplank |
| 2024 | ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Byte expansionskärl
Rensning Ventilationskanaler |
| 2025 | ● Linjemålning p-platser
Beskrning av träd
Dammbindning golv miljörum
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop
Uppgradering Nödtelefoner
Besiktning, Entreprenad solceller garanti utgår efter 5 år
Automatiska dörröppnare |

Planerade underhåll

2026	Byte termostater radiatorer
2026	Underhållsspolning av fastigheternas avloppsledningar
2026	Byte stolpbelysning
2026	Injustering värme
2026	Renovering ventilationsaggregat
2027	Besiktning av balkonger
2027	Målning golv källarplan
2027	Oljning av avbärarplank
2028	Energideklaration
2028	Linjemålning p-platser

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Suez Recycling
Avfallshantering	SYSAV
Avloppsrensning	Skånska Högtrycksspolarna
Bank	Handelsbanken
Bank	SBAB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bixia
El och värme	Kraftringen AB
Fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Fastighetsskötsel	Lawes AB
Hissar, Besiktning	Dekra AB
Hissar, service	MSW Service AB
Internet TV	Sydantenn AB
Laddstolpar, bil	Mobility46
Snöröjning	WASABI, Oxie fastighetsservice AB
Sopkärlstvätt	Sopkärlstvätt i Malmö
Statuskontroll lägenheter	Bredablick Fastigheter
Stödtjänster till Svenska Kraftnät	Byhmgard AB
Värmeservice	Kraftringen AB
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi under 2025 fortsätter att förbättras. De senaste årens snabba ränteuppgångar påverkar resultatet negativt även detta året, men genom successiva avgiftshöjningar och fortsatt amortering på lånen arbetar vi vidare med att stärka vår ekonomi.

Den höga belåningen är det mest problematiska i vår ekonomi. De nyckeltal som är mest sensibla för denna sårbarhet är skuldkvoten och räntekänsligheten. Vi kan konstatera att skuldkvoten sedan en lång följd av år sjunkit och räntekänsligheten har minskat sedan 2021, således en positiv utveckling för båda nyckeltalen.

När två lån har villkorsändrats under året har det kunnat göras till lägre räntesatser, vilket också inneburit att räntekostnaderna under 2025 har sjunkit betydligt. De snäva ekonomiska ramarna tillät dock inte, att vi kunde göra en extraamortering detta år som året innan.

Sedan 2022 har resultatet efter avskrivningar varit negativt och det blir så även i år. Trots detta har inte soliditeten påverkats negativt. Kassaflödet har legat på plus under årets lopp och genom den positiva trenden för skuldkvotens och räntekänslighetens utveckling betyder det att vår ekonomi successivt blir robustare.

Investeringen i energilagrar har ännu inte gett de intäkter vi hoppats på, men vi arbetar vidare med att utnyttja batterierna bättre, bland annat genom fler stödtjänster och elprisarbitrage.

Tillsammans med den uppdaterade underhållsplanen, som sprider ut större åtgärder över flera år, bedömer styrelsen att föreningen står stadigt och har goda förutsättningar att stegvis stärka ekonomin även framöver.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen träffat nytt avtal avseende service av hissar med MSW Service AB i Löddeköpinge och när det gäller snöröjning och halkbekämpning med WASABI, Oxie fastighetsservice AB, samt ett serviceavtal avseende energilagren med Byhmgård AB.

Övriga uppgifter

Föreningen har under hösten förberett en omläggning till det nya regelverket K3, i enlighet med de lagkrav som nu gäller för vår redovisning. För att få en smidig övergång så har vår förvaltare Nabo valt att redan för 2025 införa redovisning enligt K3. Övergången innebär en förändring i hur vi bokför och värderar vissa poster, men påverkar inte föreningens likviditet eller den ekonomiska verkligheten. Förändringarna är uteslutande redovisningsmässiga.

Det är viktigt att understryka att resultat och nyckeltal efter övergången inte alltid är direkt jämförbara med andra föreningar som ännu inte tillämpar K3. Skillnader i regelverk kan leda till variationer i rapporterade resultat trots likartad verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 887 746	2 731 126	2 446 828	2 204 288
Resultat efter fin. poster	-665 106	-348 342	-299 504	-268 653
Soliditet (%)	59	58	58	58
Yttre fond	1 659 401	1 461 776	1 211 776	1 359 152
Taxeringsvärde	54 000 000	56 800 000	56 800 000	56 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	853	755	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	92,4	90,8	90,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 133	9 232	9 379	9 478
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 133	9 232	9 379	9 478
Sparande / kvm totalyta, kr	209	144	101	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	77	71	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	49	47	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	67	54	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	193	172	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	4,14	3,92	1,61
Räntekänslighet (%)	10,08	10,83	12,43	13,68
Skuldkvot	8,99	10,00	11,31	12,38
Verklig energikostnad	139	131	156	200
Räntekänslighet, ink intäkter EL	9,75	10,39	12,15	12,88

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 120 639 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.

Skuldkvot - Föreningens lån ska sättas i relation till summan av alla rörelseintäkter.

Verklig energikostnad - Detta nyckeltal redovisar föreningens energikostnader efter att intäkten för el har dragits bort.

Räntekänslighet ink intäkter EL - Här redovisas föreningens räntekänslighet när intäkten för EL har tagits med i beräkningen.

Upplysning vid förlust

Resultat efter avskrivningar visar på en förlust. Beloppet för avskrivningar berör dock inte våra banktillgodohavanden utan en avskrivning är en ren bokföringsmässig hantering.

Avskrivningarna har i år också ökat väsentligt i samband med övergången till redovisning enligt K3. Det viktiga är att vårt kassaflöde är positivt och vår tioåriga prognos över kassaflödet visar att utgående balans för likvida medel kommer att vara väl tilltagen och klara tänkta investeringar.

Vi har sedan ett par år tillbaka släppt den tidigare fokuseringen på ett positivt resultat efter avskrivning, eftersom det säger lite om den strukturella svaghet som finns i vår ekonomi vilken är vår förhållandevis höga belåning.

Därför är det glädjande att vår skuldkvot och räntekänslighet sedan flera år minskar vilket gäller även detta år. Vår inslagna väg, mindre och regelbundna justeringar uppåt av våra årsavgifter kommer att fortsätta, dels för att följa den allmänna kostnadsutvecklingen, dels för att möjliggöra en robustare ekonomi.

Våra underhållskostnader de närmaste åren kommer att vara ganska stora, vilket försvårar möjligheten till extraamorteringar. Den tioårsprognos för kassaflödet, som vi upprättat pekar dock på att om några år ska detta vara möjligt.

Att komma till ett positivt resultat på sista raden kommer således att ta tid och är samtidigt inte en prioriterad fråga. Mer viktigt är att vår belåning får en mer hanterbar storlek, och dit är vi på väg.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 221 836	-	-	38 221 836
Fond, yttre underhåll	1 461 776	-	197 625	1 659 401
Balanserat resultat	-224 264	-331 030	-197 625	-752 919
Årets resultat	-331 030	331 030	-665 106	-665 106
Eget kapital	39 128 318	0	-665 106	38 463 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-752 919
Årets resultat	-665 106
Totalt	-1 418 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-162 563
Balanseras i ny räkning	-1 505 462
	-1 418 025

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	2 898 660	2 731 126
Övriga rörelseintäkter	3	202 217	85 929
Summa rörelseintäkter		3 100 877	2 817 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 310 648	-1 033 374
Övriga externa kostnader	9	-156 489	-160 336
Personalkostnader	10	-79 997	-77 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 160 204	-718 430
Summa rörelsekostnader		-2 707 338	-1 990 096
RÖRELSERESULTAT		393 538	826 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 042	17 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 069 686	-1 175 375
Summa finansiella poster		-1 058 644	-1 157 988
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-665 106	-331 030
ÅRETS RESULTAT		-665 106	-331 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	64 140 681	65 127 777
Maskiner och inventarier	13	1 386 125	1 510 857
Summa materiella anläggningstillgångar		65 526 806	66 638 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 526 806	66 638 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	772 692	622 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 532	47 162
Summa kortfristiga fordringar		849 224	669 247
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		302 195	296 809
Summa kassa och bank		302 195	296 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 351 419	1 166 056
SUMMA TILLGÅNGAR		66 878 225	67 804 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		1 659 401	1 461 776
Summa bundet eget kapital		39 881 237	39 683 612
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-752 919	-224 264
Årets resultat		-665 106	-331 030
Summa ansamlad förlust		-1 418 025	-555 294
SUMMA EGET KAPITAL		38 463 212	39 128 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 423 619	21 096 465
Summa långfristiga skulder		19 423 619	21 096 465
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 450 511	7 078 461
Leverantörsskulder		71 763	68 080
Skatteskulder		5 654	0
Övriga kortfristiga skulder		1 190	-245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	462 276	433 611
Summa kortfristiga skulder		8 991 394	7 579 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 878 225	67 804 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	393 538	826 959
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 160 204	718 430
	1 553 742	1 545 389
Erhållen ränta	6 403	16 771
Erlagd ränta	-1 053 384	-1 172 342
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 761	389 818
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 226	270 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 135	-14 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 670	645 925
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 375	-140 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 375	-140 181
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 796	-450 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 796	-450 796
ÅRETS KASSAFLÖDE	99 499	54 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 095 396	1 040 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 194 894	1 095 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppleodlingen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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, värme och fast avgift el.

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	0,89 %
Yttertak	8,17 %
Fasader	1,11 %
Balkonger	2,19 %
Fönster	2,19 %
Stamledningar VA	2,90 %
Stamledningar Värme	1,47 %
Styr & övervakning	14,98 %
Ventilation	8,17 %
El	2,90 %
Hissar	5,62 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	2 644 536	2 518 252
Hysesintäkter, p-platser	97 680	97 900
El	124 282	82 171
Fakt. El laddstolpar, ex moms	3 814	2 872
Elproduktion solceller (Kraft+Bixia), ex moms	19 189	27 838
Övriga intäkter	9 159	2 093
Summa	2 898 660	2 731 126

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Erhållna bidrag	138 750	0
Övriga intäkter	20	6 742
Energilager intäkt, ex moms	63 451	79 192
Summa	202 217	85 929

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	69 468	72 238
Serviceavtal Krafteringen	61 598	49 686
Besiktning och service	61 136	63 035
Trädgårdsarbete	28 525	11 256
Övrigt	3 750	5 405
Snöskottning	0	14 194
Summa	224 477	215 813

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	1 280	0
Soprum/miljöanläggning	0	9 206
Dörrar och lås/porttele	23 300	32 546
VA	5 635	0
El	39 428	0
Hissar	34 359	4 677
Summa	104 002	46 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	162 563	0
Värme	0	14 875
Ventilation	0	37 500
Summa	162 563	52 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	249 176	235 123
Uppvärmning	177 850	149 765
Vatten	205 340	205 521
Sophämtning	72 744	60 190
Summa	705 110	650 599

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 207	46 954
Fastighetsskatt	63 540	39 204
Skattereduktion	-18 000	-18 000
Summa	91 747	68 158

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	52 703	58 252
Förbrukningsmaterial	7 585	3 047
Programvaror	8 656	0
Revisionsarvoden	18 750	40 625
Ekonomisk förvaltning	61 232	58 412
Konsultkostnader	7 563	0
Summa	156 489	160 336

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 185	65 738
Sociala avgifter	12 812	12 218
Summa	79 997	77 956

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 069 678	1 175 330
Övriga räntekostnader	8	45
Summa	1 069 686	1 175 375

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 347 267	71 347 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 347 267	71 347 267
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 219 490	-5 650 414
Årets avskrivning	-987 096	-569 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 206 586	-6 219 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 140 681	65 127 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 341 946</i>	<i>11 341 946</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	12 800 000
Summa	54 000 000	56 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 736 299	407 984
Årets inköp	48 375	1 328 315
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 784 675	1 736 299
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-225 442	-76 088
Årets avskrivning	-173 108	-149 354
Utgående ackumulerad avskrivning	-398 550	-225 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 386 125	1 510 857

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 188 134
Årets investeringar	211 644	175 226
Omfört till Byggnad	-211 644	-1 363 360
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	546	425
Skattefordringar	5 447	23 073
Övriga kortfristiga fordr	74 000	0
Nabo Klientmedelskonto	561 812	557 500
Borgo	130 888	41 086
Summa	772 692	622 085

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 785	11 910
Försäkringspremier	15 072	16 063
Förvaltning	19 420	18 573
Inkomsträntor	5 255	616
Summa	76 532	47 162

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-05-19	4,16 %	5 889 447	5 952 947
SBAB	2028-03-16	3,59 %	5 509 115	5 568 683
SBAB	2027-05-11	3,56 %	7 348 387	7 426 635
SBAB	2029-05-11	2,92 %	6 777 665	6 851 397
SBAB	2026-05-19	4,20 %	2 349 516	2 375 264
Summa			27 874 130	28 174 926
Varav kortfristig del			8 450 511	7 078 461

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 370 150 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 496	3 788
El	33 454	34 481
Uppvärmning	23 648	19 191
Utgiftsräntor	32 962	16 660
Vatten	51 457	53 014
Löner	67 185	65 741
Sociala avgifter	12 742	12 218
Förutbetalda avgifter/hyror	237 332	228 518
Summa	462 276	433 611

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 800 000	46 800 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Bjärred

Carl Jangvik
Styrelseledamot

Eskil Svensson
Styrelseledamot

Jan Klingspor
Ordförande

Jan Stefan Nilsson
Styrelseledamot

Marie Blomqvist
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 11:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 12:43

DOCUMENT ID:

S1nudOW5-l

ENVELOPE ID:

rJoO__b5Wl-S1nudOW5-l

DOCUMENT NAME:

Brf Äppleodlingen, 769620-3863 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

69bbdff58dc97e3220d0031886cda6a180f56e784c7ee
3bb9b68437e62d8f288e88407306b958d9b75e1356dd7
d625acbc64da1d54611e1112980079c9e053a

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. Set Erik Jan Klingspor ordf@appleodlingen.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:06 13.03.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 45.14.7.174
2. ESKIL SVENSSON ledamot2@appleodlingen.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:35 13.03.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.230.168
3. Jan Stefan Michael Nilsso n ekonomi@appleodlingen.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 16:02 13.03.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.217.240
4. Carl Olof Anton Jangvik ledamot1@appleodlingen.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 19:19 13.03.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.229.17
5. MARIE BLOMQUIST sekreterare@appleodlinge n.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 18:04 15.03.2026 18:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.s e	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:48 16.03.2026 11:42	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 Äppleodlingen, org.nr. 769620-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppleodlingen 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 Äppleodlingen 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 revisionssed 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:

16.03.2026 11:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 12:43

DOCUMENT ID:

SJa_00Zqbg

ENVELOPE ID:

rk2u__b5-g-SJa_00Zqbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Äppleodlingen.pdf

2 pages

SHA-512:

d5adb24a36e173aa42ab196b42788437d488dbbbb2318
18677011af114558cf1e755ee40f9f4e794a1de571ecd43
8402c06c3727289dfdc8a8f12682f4416f2b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	16.03.2026 11:47	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	16.03.2026 11:42	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