

Årsredovisning 2025

BRF Äppelrosen På Vik

Org.nr. 769639-0082

Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelrosen på Vik!



Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Innehåll

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
KOMMENTAR TILL ÅRETS RESULTAT	10
FLERÅRSÖVERSIKT/NYCKELTAL	11
FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	12
RESULTATDISPOSITION (FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST)	12
RESULTATRÄKNING	13
BALANSRÄKNING	14
TILLGÅNGAR	14
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15
KASSAFLÖDESANALYS	16
NOTER	17
Not 1 Redovisningsprinciper	17
NOTER TILL RESULTATRÄKNING	17
Not 2 Nettoomsättning	17
Not 3 Driftskostnader	17
Not 4 Övriga externa kostnader	18
Not 5 Personalkostnader	18
NOTER TILL BALANSRÄKNING	18
Not 6 Byggnader och mark	18
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	19
Not 8 Långfristiga skulder	19
NOTER ÖVRIGT	19
Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19
Not 10 Ställda säkerheter	19
UNDERSKRIFTER	20

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR UPPRÄTTAD I SVENSKA KRONOR, SEK.



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens verksamhetsbeskrivning 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 har kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte kostnadsför hela utgiften för en investering på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar belastar resultatet men innebär inte något utflöde av pengar.

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.

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- och balansräkning 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 omförhandla 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.

Ordlista

Andelsägare Ägare till en tiondel av nyttjanderätten till en av föreningens upplåtna lägenheter.

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till

årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna, dels av årsstämman. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och andelsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som andelsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Därutöver förvalta föreningens fasta och lösa egendom och i övrigt främja medlemmarnas gemensamma intressen.

Nyttjandet av föreningens hus är fördelat på 190 andelsrätter, 10 andelsrätter per lägenhet. Andelsägare är medlem i föreningen och innehar en tiondel av nyttjanderätten till en av lägenheterna. Varje andelsrätt ger således rätt att nyttja lägenheten var tionde vecka, sammanlagt 5 veckor per år, enligt föreningens fastlagda veckoschema.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2023.

Föreningens fastigheter

Den 5 oktober 2020 förvärvade föreningen de obebyggda fastigheterna Rörum 85:16 till 85:32 samt den centralt placerade samfälligheten S:34.

Den 12 februari 2021 utökades fastighetsbeståndet med förvärvet av fastigheten Rörum 85:15. Fastigheterna är belägna i Simrishamns kommun och ligger alla i anslutning till varandra.

Föreningens fastigheter har under 2021–2022 bebyggts och består nu av 11 fristående hus och 4 parhus, totalt 19 bostadsrättslägenheter. Total boyta är 1 574 m² och total biyta 133 m² (förråd + teknikhus).

I anslutning till varje lägenhet förfogar föreningen över två avgiftsfria parkeringsplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

- 8 lägenheter om 3 rum och kök (2 sovrum) i parhus med uteplats.
- 11 lägenheter om 4 rum och kök (3 sovrum) i friliggande hus med uteplats.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

På samfällighetsfastigheten (S:34) finns en uppvärmd pool med tillhörande rekreationsyta, ett utegym samt en boulebana för medlemmarnas gemensamma nyttjande. I anslutning till poolen finns också ett hus med maskinrum för poolen och ett förråd.

Inom samfälligheten finns även två laddstationer för samtidig laddning av upp till fyra eldrivna bilar, samt två miljöstationer för källsortering.

De asfalterade vägarna inom fritidsbyn är allmänna vägar som inklusive gatubelysning underhålls av Simrishamns kommun.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår ej under de första 15 åren efter värdeåret enligt gällande regler. Föreningen kommer följaktligen att betala kommunal fastighetsavgift först från år 2038.

Fastigheternas taxeringsuppgifter

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde för år 2025 uppgår till 41 752 000 kr. Därav uppgår

byggnadsvärde till 32 196 000 kr och markvärde till 9 556 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under räkenskapsåret haft ett avtal om ekonomisk förvaltning med Talenom Redovisning AB med lokalkontor i Simrishamn.

Ekonomisk plan

Byggande styrelse har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 mars 2021.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2025 uppgick till 1 593 kr/m² boyta (BOA), fördelat på 10 andelsrätter = 159,30 kr/m² per andel.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Underhållsplanen revideras årligen. Underhållsplanen innehåller såväl planerade underhållsåtgärder som planerad återanskaffning av föreningens tillgångar (byggnadskomponenter och inventarier).

Fr.o.m. räkenskapsår 2026 måste föreningen tillämpa redovisningsregelverket K3. Detta innebär bland annat att en stor andel av planerade underhållsåtgärder kommer bokföras som en reinvestering, vilket i sin tur innebär att föreningens avskrivningskostnader kommer öka och underhållskostnaderna kommer minska. Därför kommer behovet av avsättning till underhållsfonden att minska och för räkenskapsår 2025 förslås en avsättning motsvarande 25 kr/m².

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025 haft följande sammansättning:

- Jan Sjöberg, ordförande
- Berny Einarsson, ledamot
- Håkan Grimsberg, ledamot
- Gert-Ove Gren, ledamot
- Maria Hellsten, ledamot
- Anders Lind, suppleant
- Ingela Nelson, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft tio (10) protokollförda sammanträden under bokslutsåret 2025. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Ulf Arnesjö (sammankallande), Britt Falkman-Hagström och Johan Bergsten har varit ledamöter i valberedningen.

Revisorer

På årsmötet beslutades att föreningen skulle använda en auktoriserad revisionsbyrå. Stämman utsåg

- Cederblads Revisionsbyrå AB, Tomelilla

Avtal med tjänsteleverantörer

Ekonomisk förvaltning	Talenom Redovisning AB, Simrishamn
Teknisk förvaltning	B. Hansson Entreprenad
Skötsel av grönytor	Växtkraft i Skåne Tranås AB
Sophämtning	Österlens Kommunala Renhållnings AB (ÖKRAB)
Elnät	E.ON Energidistribution AB
Elhandel	Vattenfall t.o.m. oktober 2025 God El fr.o.m. november 2025
Laddstolpar elbilar drift	Eways t.o.m. februari 2025 Voltiva fr.o.m. mars 2025
Laddstolpar elbilar administrativt	Voltiva
Digital infrastruktur (fiber)	GlobalConnect AB
TV och Bredband	Aktiebolaget Sappa
Webbplats (äppelrosen.se)	Svenska Virtuella System AB
Pool	Österlens Poolcenter AB
Revision	Cederblads Revisionsbyrå AB, Tomelilla
Robotgräsklippare	Järn och Fritid i Simrishamn AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens första år med den nya ekonomiska förvaltare Talenom i Simrishamn har fungerat väl. Avtalet löper vidare under 2026.

Den under 2024 påbörjade tvåårsbesiktning av fastigheter och område avslutades våren 2025. Då det var olika entreprenörer inblandade som skulle samordnas drog åtgärderna ut på tiden.

Arbetet angående växtligheten vid föreningens västra gräns som beslutades sent 2024 genomfördes av Växtkraft i början av året.

Avtalet med Växtkraft angående löpande skötsel av föreningens grönytor förlängdes ett år.

Lånet som omförhandlades i mars fann styrelsen bäst att binda på fyra år med en ränta på 3,34%.

Föreningens Huspärm omarbetades och uppdaterades. Den finns nu både digitalt och i pappersformat i en pärm i husen.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes i maj. Den sittande styrelsen omvaldes.

Låskoder byttes i alla föreningens hus under maj månad.

En energideklaration gjordes. Husen är klassade i kategori B.

Styrelsen gjorde även i år en översyn av föreningens elkostnader. Resultatet blev att föreningen under 2026 slipper en del av de fasta avgifterna. Avtalet ligger kvar med rörligt pris hos Vattenfall.

Avtalet med föreningens bredbandsleverantör gicks igenom. Styrelsen konstaterade att det avtal vi har ligger kostnadsmässigt i nivå med motsvarande konkurrenter och tjänsten med nuvarande leverantör har fungerat bra.

Efter stora problem fungerar nu föreningens fyra laddplatser för elbilar väl. Fr.o.m. mars är det Voltiva som ansvarar för såväl drift som administration av laddstolparna.

Vid budgetmötet i oktober beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4,5% (50 kr) till 13 800 SEK/andel och år. Höjningen gäller från och med årsskiftet. En nödvändig höjning för att täcka föreningens ökade kostnader, behovet av avsättning till underhåll av föreningens tillgångar samt skapa ekonomiskt utrymme för amortering av föreningens lån.

Styrelsen har börjat förbereda för att alla bostadsrättsföreningar måste fr.o.m. år 2026 tillämpa K3-regelverket för sin årsredovisning istället för det enklare K2-regelverket. Syftet med regeländringen är att det ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi. Kostnaden för slitage och renoveringar redovisas mer korrekt då hänsyn tas till att fastighetens olika byggnadskomponenter har olika livslängd.

GDPR (General Data Protection Regulation, Allmän dataskyddsförordning) projektet avslutades. Kommunikationen inom föreningen har på detta sätt förenklats.

Avtalet med vår tekniska förvaltare förlängdes för 2026.

Underhåll

Husens värmepumpar servades enligt tillverkarens krav för att garantin ska gälla.

Den lagstadgade sotningen, som ska ske vart tredje år, genomfördes i oktober utan anmärkningar.

Inoljning av husens trädäck fullföljdes.

Då husen är nyproducerade ligger enligt underhållsplanen inga större åtgärder inplanerad förrän 2028.

Information

Under året har nio Äppelrosnytt skickats ut till medlemmarna. Breven har innehållit praktisk information och regler för att vistelsen på Äppelrosen ska bli trevlig för alla.

Medlemmar

Under året har det skett sju överlåtelser av andelar i föreningen. Vid utgången av 2025 hade föreningen 264 medlemmar.

Kommentar till årets resultat

I likhet med många andra nybildade bostadsrättsföreningar går föreningen med förlust. Nybildade bostadsrättsföreningar har höga avskrivningskostnader och höga räntekostnader för fastighetslånen som har finansierat köpet av föreningens fastigheter.

För 2025 uppgår det negativa resultatet till –122 tkr, vilket ska jämföras med att det var budgeterat – 176 tkr. Således en positiv **budgetavvikelse om 54 tkr**. I förhållande till år 2024 är det en **resultatförbättring med 403 tkr**. Föreningens kostnader minskade med 237 tkr och intäkterna ökade med 166 tkr.

De större positiva budgetavvikelserna återfinns i kostnadsposterna för ränta, el, underhåll och reparationer. Medan kostnaden för vatten och avlopp har ett budgetöverskridande p.g.a. en taxehöjning med 20 %. Därtill hade föreningen att genomföra service av värmepumparna och sotning i alla husen. En tillkommande kostnad på 30 tkr som inte var budgeterad.

Föreningen uppnådde ett **positivt kassaflöde på 817 tkr**, vilket ska jämföras med att det var budgeterat ett kassaflöde på + 764 tkr. Planen är att framtida ekonomiska åtagande i form av underhåll och återanskaffning av föreningens tillgångar ska finansieras huvudsakligen genom upptagande av nya lån. Därför är det viktigt att föreningen använder det positiva kassaflödet till att amortera årligen på befintliga lån. Under 2025 amorterade föreningen 475 tkr och sedan föreningens start och fram till årsskiftet 2025/2026 har föreningen amorterat 1 210 tkr.

Flerårsöversikt/Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 566	2 389	2 276	1 292
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	-525	-404	-365
Balansomslutning (tkr)	86 166	86 765	88 388	88 267
Soliditet (%)	79	78	77	78
Årsavgift per kvm BOA (kr/kvm)	1 593	1 485	1 412	1 217
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (exkl elbilsladdning) ¹	99	98	97	98
Skuldsättning per kvm BOA (kr/kvm)	11 487	11 788	12 170	12 255
Snittränta på föreningens fastighetslån (%)	2,27	2,67	2,39	1,76
Räntekostnad per kvm BOA (kr/kvm)	265	319	292	123
Räntekänslighet (%)	7,2	7,9	8,6	7,2
Sparande per kvm BOA (kr/kvm)	519	263	336	160
Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)	25	268	204	148
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	272	260	219

Husen uppläts till boende den 1 maj 2022. Därför är nyckeltalen för år 2022 inte helårstal och därmed inte fullt jämförbara med nyckeltalen för övriga år. Beräkningsmetoden för nyckeltalen sågs över inför bokslut 2024, vilket har inneburit att vissa nyckeltal för åren 2022 och 2023 har justerats i förhållande till redovisade tal i tidigare årsredovisningar.

¹ Intäkterna från föreningens laddstolpar för laddning av elfordon är exkluderade, då dessa intäkter är baserad på en självkostnadskalkyl.

Definitioner:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Balansomslutning | Summan av eget kapital och skulder vid årets slut |
| • Soliditet | Eget kapital i relation till balansomslutning |
| • Årsavgift per m ² | Totala årsavgifterna dividerat med yta upplåten med bostadsrätt (BOA) |
| • Skuldsättning per m ² | Den totala låneskulden dividerad med boyta (BOA) |
| • Räntekänslighet | Hur mycket årsavgiften behöver höjas om låneräntan stiger en procentenhet |
| • Sparande per m ² | Årets resultat före avskrivningar i relation till boyta (BOA) |
| • Energikostnad per m ² | Kostnaden för el och vatten dividerad med totalyta |

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 190 000	600 000	-1 369 322	-524 809	67 895 869
Disposition av föregående års resultat:			-524 809	524 809	0
Avsättning till underhållsfond		456 643	-456 643		0
Årets resultat				-122 021	-122 021
Belopp vid årets utgång	69 190 000	1 056 643	-2 350 774	-122 021	67 773 848

Resultatdisposition (Förslag till behandling av ansamlad förlust)

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-2 350 773
Årets förlust	-122 021
Totalt	-2 472 794

behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	42 675
I ny räkning överföres	-2 515 469
Totalt	-2 472 794

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med not

Resultaträkning

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 565 665	2 389 167
Övriga rörelseintäkter		0	11 128
Summa rörelseintäkter		2 565 665	2 400 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 013 743	-1 165 387
Övriga externa kostnader	4	-197 860	-231 615
Personalkostnader	5	-127 023	-98 610
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-938 670	-938 670
Summa rörelsekostnader		-2 277 296	-2 434 282
RÖRELSERESULTAT		288 369	-33 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 031	21 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 421	-512 342
Summa finansiella poster		-410 390	-490 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 021	-524 809
RESULTAT FÖRE SKATT		-122 021	-524 809
ÅRETS RESULTAT		-122 021	-524 809

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 413 566	84 069 790
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 762 875	2 045 321
Summa materiella anläggningstillgångar		85 176 441	86 115 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 176 441	86 115 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 470	80 925
Övriga fordringar		648	637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 151	33 621
Summa kortfristiga fordringar		59 269	115 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		930 050	534 508
Summa kassa och bank		930 050	534 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		989 319	649 691
SUMMA TILLGÅNGAR		86 165 760	86 764 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 190 000	69 190 000
Fond för yttre underhåll		1 056 643	600 000
Summa bundet eget kapital		70 246 643	69 790 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 350 773	-1 369 322
Årets resultat		-122 021	-524 809
Summa fritt eget kapital		-2 472 794	-1 894 131
SUMMA EGET KAPITAL		67 773 849	67 895 869
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 780 000	18 080 000
Summa långfristiga skulder		17 780 000	18 080 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	475 000
Förskott från kunder		12 675	23 975
Leverantörsskulder		33 533	60 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 703	229 441
Summa kortfristiga skulder		611 911	788 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 165 760	86 764 802

Kassaflödesanalys

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-122 021	-524 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	938 670	938 670
Betald skatt		-11	42 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		816 638	456 643
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		56 455	318 746
Förändring av kortfristiga fordringar		-530	11 714
Förändring av leverantörsskulder		-26 984	-42 963
Förändring av kortfristiga skulder		24 963	-455 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten		870 542	288 697
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-475 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-475 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		395 542	-311 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		534 508	845 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		930 050	534 508

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5–10 år

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 508 000	2 337 000
Elbilsladdning	40 053	16 251
Ersättning för överlåtelser av andelar	10 290	19 514
Extrahyra samt avgift vid extraarbete	6 000	9 200
Påminnelse och faktureringsavgifter	1 322	7 202
Summa	2 565 665	2 389 167

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Teknisk förvaltning	-102 764	-116 066
Underhåll utemiljö	-132 829	-128 746
Underhåll pool	-39 445	-50 423
Diverse inköp	0	-60 416
Elförbrukning hushåll	-297 165	-264 835
Elförbrukning pool och elstolpar		-58 307
Vatten och avlopp	-198 888	-165 696
Sophämtning	-28 164	-33 603
TV och bredband	-103 016	-76 578
Fastighetsförsäkringar	-54 818	-53 727
Fastighetsskatt	0	-155 210
Underhållsavgift laddstolpar	-4 895	-1 780
Sotning	-7 341	0
Reparation av bostäder, serviceavtal	-44 418	0
Summa	-1 013 743	-1 165 387

Årsredovisning 2025

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	-97 129	-128 542
Revisor	-22 500	0
Konsultarvoden	-18 000	0
Kostnader tidigare ekonomiska förvaltare	0	-53 052
Programvaror	-20 499	-3 857
Medlemskap i Bostadsrätterna	-4 080	-4 530
Hemsida	-5 153	-3 973
Övriga förvaltningskostnader	-13 277	-8 419
Reparation och underhåll	0	-15 038
Förbrukningsmaterial	-12 412	-14 204
Styrelsearvode som inte är lön	-4 810	0
Summa	-197 860	-231 615

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	-127 023	-98 610

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda under året.

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 819 718	85 819 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 819 718	85 819 718
Ingående avskrivningar	-1 749 928	-1 093 704
Årets avskrivningar	-656 224	-656 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 406 152	-1 749 928
Utgående redovisat värde	83 413 566	84 069 790
Bokfört värde byggnader	63 216 235	63 872 459
Bokfört värde mark	20 197 331	20 197 331
Summa	83 413 566	84 069 790

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 784 733	2 784 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 784 733	2 784 733
Ingående avskrivningar	-739 412	-456 966
Årets avskrivningar	-282 446	-282 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 021 858	-739 412
Utgående redovisat värde	1 762 875	2 045 321

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom 1 år	300 000	475 000
Förfaller 1 år eller senare		0
Lån SEB 46582799 Ränta 3,34%. Villkorsändring 2029-03-28	4 880 000	5 180 000
Lån SEB 46582810 Ränta 1,75%. Villkorsändring 2026-03-28	6 500 000	6 500 000
Lån SEB 46582829 Ränta 1,96%. Villkorsändring 2027-03-28	6 400 000	6 400 000
Totalt	18 080 000	18 555 000

Föreningens ekonomiska plan för 2026 – 2030 visar på att låneskulden kan förväntas minska med 4 000 000 kr under perioden och uppgå till 14 080 000 kr per 2030-12-31

Noter Övrigt

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	938 670	938 670
	938 670	938 670

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 200 000	33 200 000
	33 200 000	33 200 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Sjöberg
Ordförande

Håkan Grimsberg

Gert-Ove Gren

Maria Hellsten

Berny Ejnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR
Cederblads revisionsbyrå AB

Signeringsrapport

Dokument: Årsredovisning Äppelrosen på Vik 2025.pdf

Uppladdat: 2026-04-20 10:34:39



Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **BERNY EINARSSON** (f 1955)
Signering utförd: 2026-04-20 13:05:11
orderRef: 019daa90-d45e-7fbd-bcf8-e58e41f7c443
- **Carl Håkan Grimsberg** (f 1956)
Signering utförd: 2026-04-20 15:25:25
orderRef: 019dab11-389c-78f0-bac3-5ea3f000cb37
- **GERT GREN** (f 1957)
Signering utförd: 2026-04-20 15:26:49
orderRef: 019dab12-7d9e-710d-ac37-feb04cedc92d
- **JAN SJÖBERG** (f 1957)
Signering utförd: 2026-04-20 11:24:13
orderRef: 019daa34-63ae-766d-a97a-dc1dfbceef2f
- **Lars Peter Erlandsson** (f 1984)
Signering utförd: 2026-04-20 20:43:41
orderRef: 019dac34-9a82-792d-a368-be0f81b143c2
- **MARIA HELLSTEN** (f 1958)
Signering utförd: 2026-04-20 10:51:21
orderRef: 019daa16-4dc7-7208-b3c0-56ac706713ee

Länk till originaldokument:

<https://www.appelrosen.se/showfile/?filID=2203>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

58b5fa889eab8ab08589c7ad348d5923a39cdb0db780751b31affdedf9acddc2

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2026-04-28 11:02:42

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>