

Årsredovisning för
**Bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i
Gertrudsvik**

769637-0878

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-20.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen
undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Carl-Magnus Mårheden
Styrelseledamot

Västervik 2026-04-20

Handwritten signatures:
ar
B
MS
CH
[unclear]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelträdgården i Gertrudsvik, 769637-0878, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar utan tidsbegränsning. 2025 är föreningens sjätte verksamhetsår. Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Carl-Magnus Mårheden, ordförande

Christer Olsson, vice ordförande

Peter Gustafsson, ledamot

Anders Bergsten, ledamot

Martina Sundberg, sekreterare

Anna Rezette, suppleant

Styrelsen har under året genomfört sex protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året följt upp anmärkningarna från den sk 5-årsbesiktningen. Golv i enskilda lägenheter, defekta takpannor och glaspartier på balkonger m m är åtgärdade.

Under 2024 åtgärdades mögelproblem i garagelängan genom förbättrad ventilation nära takfoten och sanering av uppkomna mögelangrepp. Uppföljning av åtgärden har genomförts under 2025 och nu är problemet inte aktuellt längre.

Avtal av seende snöröjning och sandning har tecknats med Kanonaden Öst.

Föreningen har också gjort en översyn av lås- och nyckelhantering vilket resulterat i att låset till teknikrummet i garagelängan bytts ut till ett säkerhetslås med kod.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året (vart tredje år) utan några anmärkningar. I samband med detta, och i samråd med företaget som gjorde kontrollen, har intervallen för byte av filter i FTX-anläggningarna i respektive lägenhet ändrats till en gång per år. Den årliga solcellsbesiktningen genomfördes under året utan anmärkning.

Särskilda varugarantier gäller för fönster (10 år), glasfasader (10 år), betongpannor (10 år), underlagspapp (15 år), ytbelagd plåt (10-30 år), flödesmätare golvvärme (251129). Solcellsanläggningen garantibesiktigas dessutom under fem år efter installationen (2027).

Förslaget till stadgeändring av §5 i föreningens stadgar som behandlades vid årsmötet 2025 ska även behandlas på årsmötet 2026 innan stadgarna formellt godkänns.

Föreningen har genomfört två städdagar, vår respektive höst, under året. I den mån medlemmar inte kan delta på städdagarna fördelar städansvarig ut uppgifter som medlemmar kan genomföra före eller efter aktuell städdag.

Från och med räkenskapsåret 2026 1 januari blir övergången till regelverket för K3 obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar enligt beslut från Bokföringsnämnden. Vår förening har tidigare tillämpat K2 men har år 2025 övergått till K3. Förändringen innebär komponentindelning av byggnaderna (olika avskrivningstider) i föreningen och att därmed avskrivningarna (nu 100 år på hela byggnaden) och därmed resultatet i föreningen blir sämre, men att likviditeten inte påverkas. Det viktigaste är att ha en uppdaterad underhållsplan (vår är från 2022) och att se till att vår ekonomiska förvaltare genomför förändringsarbetet, vilket är gjort.

AB
CM
Ol
ff
D

Medlemsinformation

Fastigheten Västervik 3:112 är på 3502 kvm och omfattas av detaljplan för Gertrudsviks Sjästad, detaljplan 3, från 2008. Området är enligt detaljplanen avsett för bostäder och handel och får inte uppta mer än 1500 kvm byggnadsarea eller uppföras i fler än två våningar.

I juni 2017 beviljades bygglov för nybyggnad av tre flerbostadshus om totalt 12 lägenheter samt ett garage om ca 1150 kvm byggnadsarea. Slutbesked lämnades 2019-11-19.

Flerbostadshusen är i två våningar med 4 lägenheter i varje. Hiss saknas. Samtliga lägenheter är lika stora, 94,3 kvm. Antalet rum i lägenheten varierar mellan 3 eller 4 rum beroende på bostadsrättsinnehavarens val innan inflyttning. Samtliga lägenheter har golvvärme. Till lägenheterna hör förråd om ca 4 kvm i anslutning till trapphuset. Garageplats i särskild länga ingår till varje lägenhet. Dessutom finns utomhusparkering till varje lägenhet, samt gästparkeringar.

Uteplats och mark till lägenheterna i markplan är upplåten med bostadsrätten (ingår i bostadsrätten).

Ett flertal lägenheter, företrädesvis på andra våningen, har installerat AC enligt särskilt avtal med föreningen. På markplanet har samtliga lägenhetsinnehavare glasat in uteplatsen, även här enligt särskilt avtal med föreningen. Slutligen finns särskilda regler och avtal för plank, markiser, zipscreen m m.

I månadsavgiften ingår värme, vatten, garage, elbilsladdare och parkeringsplats. Elförbrukning i lägenhet och elbilsladdare mäts och debiteras respektive lägenhet.

Andelstal i föreningen och månadsavgift är 8,33 för samtliga lägenheter.

Sedan inflyttningen i december 2019 har föreningen genomfört flera större investeringar. Under 2021 investerade föreningen i 12 boxar för elbilsladdning i garagelängan (samtliga garageplatser). 2022 investerade föreningen i en solcellsanläggning med solcellspaneler på alla tre husen. Slutligen har föreningen även sett till att det finns möjlighet att pumpa upp sjövatten från sjön Maren för bevattning i trädgårdarna i markplanet.

Föreningens 50-åriga underhållsplan godkändes formellt i början av 2022. Underhållsplanen ligger till grund för en preliminär finansieringsplan med nödvändiga årliga avsättningar till föreningens planerade underhåll. Första större underhållsåtgärd i form av fasadmålning är beräknad till åren runt 2030.

Skatteverket har publicerat ett nytt ställningstagande om moms vid uthyrning av parkeringsplatser. Styrelsen har analyserat ställningstagandet och konstaterar att detta inte berör vår förening då parkeringsplats och garageplats ingår i bostadsupplåtelsen, och att medlemmen inte kan välja bort rätten att använda parkeringsplatsen/garageplatsen genom att betala lägre hyra, och att medlemmen inte hyr ut parkeringsplatsen mot ersättning i en momspliktig verksamhet.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the letters "MB", "B", and "GFF".

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 034 943	1 028 319	1 011 966	908 364
Resultat efter finansiella poster	-619 239	-269 645	-383 184	-275 635
Soliditet %	71,9	72,5	72,4	-1,6
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	866	847	802	802
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92,5	93,2	84	
Skuldsättning per m ²	11 159	11 565	11 565	11 698
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	11 159	11 565	11 565	
Sparande per m ²	125	227	242	
Energikostnad per m ²	229	206	248	
Räntekänslighet %	12,9	13,7	14,4	14,2
Räntekostnad (Andel av erlagd ränta/intäkter (%))	42,2	36,5	28,5	21,5
Utrymme för underhåll och amortering (Årets avskrivningar och underhåll minus årets resultat ställt i relation till årets intäkter (%))	19,5	29	32,2	23,8

Kommentar till flerårsöversikt

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från K2 till K3 med komponentindelning av byggnaden. Detta innebär att avskrivningarna ökar kraftigt eftersom olika delar av byggnaden nu skrivs av på kortare nyttjandetider än tidigare. De nyckeltal som baseras på resultat och avskrivningar – såsom sparande per m² samt utrymme för amortering och underhåll – blir därför lägre 2025 jämfört med tidigare år. Förändringen beror alltså på en ny redovisningsmetod och inte på en försämrad ekonomi eller ett sämre kassaflöde. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är fortsatt positivt och stabilt, och föreningen har god förmåga att betala sina räntor och löpande kostnader. Avskrivningar påverkar inte kassan

Energikostnaderna bekostas av bostadsrättsföreningen men hushållselen debiteras bostadsrättsinnehavarna enligt faktiskt förbrukning och kostnad. Övriga energikostnader ingår i månadsavgiften.

Föreningen har upphandlat en ny elleverantör, Västervik Miljö & Energi AB, från april 2026. Elnätsföretagen, i vårt fall Västerviks Kraft Elnät AB, har planerat att införa en ny prismodell från 260401. Prismodellen inkluderar en s k effektaggift. Införandet är nu pausat i avvaktan på att regering och riksdag eventuellt kommer att ändra aktuell förordning. Prismodellen innebär att elnätskostnaden blir lägre om man kan sprida ut eller flytta elanvändningen, eller högre om man använder mycket el samtidigt. Från föreningens sida kommer vi att informera medlemmarna särskilt om den nya prismodellen med uppmaningen att, i den mån det är möjligt, sprida elförbrukningen över dygnets alla timmar, d v s när belastningen på nätet inte är så högt.

Handwritten notes and signatures:
 JH
 AM
 MS
 CH
 B
 [Signature]

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror huvudsakligen på ökade avskrivningar efter övergång till K3.

Dessa avskrivningar påverkar inte kassaflödet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och kan betala sina finansiella kostnader, vilket innebär att ekonomin är stabil trots redovisad förlust.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 870 000	386 794	-1 566 614	-269 645
Balanseras i ny räkning			-269 645	269 645
Omräkningsdifferens			-1 029 430	
Avsättning		113 208	-113 208	
Årets resultat				-619 239
Belopp vid årets utgång	35 870 000	500 002	-2 978 897	-619 239

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "CA", and "B".

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-2 978 897
Årets resultat	-619 239
Summa	-3 598 136
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-3 598 136
Summa	-3 598 136

an
ms
B

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 034 943	1 028 319
Övriga rörelseintäkter		16 592	16 018
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 051 535	1 044 337
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-363 726	0
Övriga externa kostnader		-82 442	-419 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-775 696	-529 372
Summa rörelsekostnader		-1 221 864	-949 309
Rörelseresultat		-170 329	95 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 223	10 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 687	-375 575
Summa finansiella poster		-448 910	-364 673
Resultat efter finansiella poster		-619 239	-269 645
Resultat före skatt		-619 239	-269 645
Årets resultat		-619 239	-269 645

MS
AB
an B
C
S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	44 601 198	46 352 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	557 097	582 897
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 260	37 032
Summa materiella anläggningstillgångar		45 167 555	46 972 680
Summa anläggningstillgångar		45 167 555	46 972 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 077	19 891
Övriga fordringar		897	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 231	29 337
Summa kortfristiga fordringar		35 205	49 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		345 360	465 792
Summa kassa och bank		345 360	465 792
Summa omsättningstillgångar		380 565	515 075
SUMMA TILLGÅNGAR		45 548 120	47 487 755

an
MS CA
AB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 870 000	35 870 000
Fond för yttre underhåll		500 002	386 794
Summa bundet eget kapital		36 370 002	36 256 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 978 897	-1 566 614
Årets resultat		-619 239	-269 645
Summa fritt eget kapital		-3 598 136	-1 836 259
Summa eget kapital		32 771 866	34 420 535
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 500 000	6 500 000
Skulder till koncernföretag		6 127 500	6 457 500
Övriga skulder		-130 000	-130 000
Summa långfristiga skulder		12 497 500	12 827 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		13 237	0
Leverantörsskulder		26 643	26 366
Skulder till koncernföretag		130 000	130 000
Övriga skulder		3 294	2 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 580	80 400
Summa kortfristiga skulder		278 754	239 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 548 120	47 487 755

MS
AB
an
CH
[Signature]

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kommentar

Övergång från K2 till K3 med komponentfördelning är genomförd.

Stomme 62% - Nyttjandetid 100år

Stamledning värme 6% - Nyttjandetid 80år

Stamledning VA 6% - Nyttjandetid 50år

Fasad 5% - Nyttjandetid 40år

Fönster 4% - Nyttjandetid 60år

Yttertak 6% - Nyttjandetid 40år

EI 6% - Nyttjandetid 50år

Balkong 3% - Nyttjandetid 40år

Ventilation 2% - Nyttjandetid 20år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter	979 800	958 500
Intäkter elförbrukning	43 654	56 749
Elbilsladdare	10 742	13 068
Övriga intäkter	740	1 433
Försäljning el	16 592	11 817
Försäkringsåterbäring		2 769
Öres och kronutjämning	7	1
Summa	1 051 535	1 044 337

ms
AB
allt
ott
~~ott~~

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 757 023	48 757 023
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	0	
Utgående anskaffningsvärden	48 757 023	48 757 023
Ingående avskrivningar	-2 404 272	-1 931 208
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-722 124	-473 064
Utgående avskrivningar	-3 126 396	-2 404 272
Förändringar av nedskrivningar		
Omklassificeringar	-1 029 429	
Utgående nedskrivningar	-1 029 429	0
Redovisat värde	44 601 198	46 352 751
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 200 000	9 400 000
Mark	945 000	810 000
Summa taxeringsvärde	10 145 000	10 210 000

Kommentar till not

I samband med föreningens övergång från K2 till K3 har justeringar gjorts i ingående balans. K3 ställer andra krav på klassificering och värdering av tillgångar, vilket innebär att vissa poster som tidigare redovisats som tillgångar enligt K2 inte längre uppfyller definitionen i K3 eller ska värderas på annat sätt. Effekterna av dessa omvärderingar har därför förts direkt mot balanserat resultat, i enlighet med reglerna för byte av redovisningsprincip.

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	780 680	780 680
Utgående anskaffningsvärden	780 680	780 680
Ingående avskrivningar	-197 783	-169 231
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-25 800	-28 552
Utgående avskrivningar	-223 583	-197 783
Redovisat värde	557 097	582 897

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "us", "a", "ett", and a large signature.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 707	113 707
Utgående anskaffningsvärden	113 707	113 707
Ingående avskrivningar	-76 675	-48 919
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-27 772	-27 756
Utgående avskrivningar	-104 447	-76 675
Redovisat värde	9 260	37 032

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	12 627 500	12 827 500

Kommentar till not

Vid utgången av 2025 har föreningen lån enligt följande (samtliga i Handelsbanken/Stadshypotek):

- 4.000.000, 2,95% (3,91%), villkorsändring 270430, ingen amortering
- 1.552.500, 2,79% (4,18%), villkorsändring 260130, amortering 130.000 kr/år
- 575.000, 2,98% (3,41%), villkorsändring 260301, ingen amortering
- 6.500.000, 2,99% (2,83%), villkorsändring 281201, ingen amortering (ändrats till 2,95% i januari 2026)

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000


MS
AB
CA


Underskrifter


Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-16

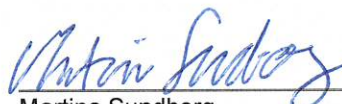
Västervik


2026-03-16
Datum
Carl-Magnus Märheden
Styrelseordförande

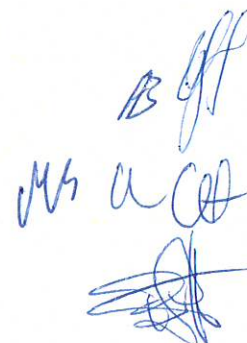

2026-03-16
Datum
Christer Olsson
Styrelseledamot


2026-03-16
Datum
Peter Gustafsson
Styrelseledamot


2026-03-16
Datum
Anders Bergsten
Styrelseledamot


2026-03-16
Datum
Martina Sundberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 260317
Ingvar Skogh
Vald revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Äppelträdgården.

Org.nr 769637-0878.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning genom styrelseprotokoll och dokumentation i BRF Äppelträdgården för räkenskapsåret 2025.01.01 - 2025.12.31...

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Föreningen har valt att gå över från K2 till K3 redovisning med komponentavskrivning från och med 2025.01.01. Detta har medfört en retroaktiv omräkning av avskrivningarna som belastat det egna kapitalet. Föreningen har en underhållsplan. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens samtliga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och föreslår årsmötet att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 17 mars 2026



Yngvar Skogh
Vald revisor