

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Apelgården
745000-1255

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Apelgården intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund den 18 juni 2026


Josefin Gooch

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apelgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen har under år 2025 förvaltat fastigheten i enlighet med tidigare stämmobeslut, med målet att erbjuda en så låg boendekostnad som möjligt utan att kompromissa med trivsel eller fastighetens långsiktiga värde.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med cirka 600 000 kr i lån och omkring 237 553 kr på sparkonto hos Handelsbanken i december månad.

Förseningar med 2024 års bokslut, på grund av byte av bokföringsfirma, samt två styrelseledamöters flyttar tillsattes 2025 års styrelse sent på året utan någon tydlig överlämning av arbetet.

Fokus vid tillträde lades således på att skapa en tydligare bild av arbetet. En lathund över arbetet i föreningen har påbörjats med förhoppningen om att underlätta för kommande styrelseledamöter. Tanken är att det ska gå smidigare vid överlämning samt att göra arbetet mer överskådligt och lockande för föreningens medlemmar.

Fastigheten

Under året utfördes renovering av badrum i en lägenhet på Flormansgatan 6B pga av en fuktskada vilken upptäcktes föregående år, 2024. Kostnaden för denna renovering föll delvis på föreningen vilket påverkar årets resultat. Även två mindre skador upptäcktes, undersöktes och åtgärdades under året. En mindre vattenläcka i en av lägenheterna på Flormansgatan 6B noterades i mars, inspektion av Ocab. Skadan hade ingen inverkan på fastigheten utan kunde självtorka. I juni månad var det stopp i tvättstugan vilket var snabbt åtgärdat med spolning.

Fönster i en lägenhet på Flormansgatan 6 B kittades om av Lomma glasmästeri.

Under året har två trädgårds- och fixardagar arrangerats. Vid dessa tillfällen gör medlemmarna i föreningen en gemensam extra insats för att ta hand om fastigheten och dess utemiljö.

Sammanfattningsvis har arbetet fokuserat på att lägga en grund för framtidens styrelsearbete. Årets händelser har även gjort det tydligt för styrelsen att en plan för underhåll av vattenledningar behöver tas fram så snart som möjligt. Detta kommer att rusta fastigheten för framtiden även om det på kort sikt kommer att förorsaka viss obekvämlighet för medlemmarna.

Styrelsen rekommenderar även att se över behov för renovering av fönster.

Avgifterna har under år 2025 varit oförändrade men styrelsen flaggar för att ett stambyte också kommer påverka dessa framöver.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Hanna Holmberg	Ordförande	
Josefin Gooch	Styrelseledamot	
Filippa Mjörndal	Styrelseledamot	
Lars Sjöbeck	Styrelsesuppleant	

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Vendela Ramén Malmberg	Valberedning	

Underhåll

Styrelsen beslutade om avgift på 10% av PBB vid andrahandsuthyrning.
Under året renoverades en lägenhet på Flormansgatan 6B i och med en fuktskada vilket upptäcktes under 2024. Del av kostnaden har föreningen fått ta vilket har påverkat årets resultat.

Framtida planerade underhåll under 2026 och framåt

Underhåll av stammar är något som vi kommer att fokusera på de kommande åren.

Medlemsinformation

Ev kommande avgiftshöjning

Avgifterna höjdes senast november 2023 och har varit oförändrade sedan dess.
Dock flaggar styrelsen på ett kommande stambyte som kan ge förändringar på avgiften framöver.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, med 600 000 kr i lån och omkring 237 553 kronor på sparkonto hos Handelsbanken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	625	625	549	566
Resultat efter finansiella poster	-56	-167	-12	71
Soliditet (%)	-8,0	0,0	20,1	20,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	544	646	567	584
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	619	619	619	619
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	314	372	363
Räntekänslighet (%)	0,0	1,0	1,1	1,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	289	247	240	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	92,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 185	84 092	-186 250	27
Disposition av föregående års resultat:		-186 250	186 250	0
Årets resultat			-56 305	-56 305
Belopp vid årets utgång	102 185	-102 158	-56 305	-56 278

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-102 158
årets förlust	-56 305
	-158 463

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-158 463
	-158 463

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

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	624 719 624 719	624 529 624 529
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-454 243	-614 916
Övriga kostnader		-115 958	-116 041
Personalkostnader	4, 10	-30 579	7 490
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 116 -652 896	-52 116 -775 583
Rörelseresultat		-28 177	-151 054
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 128 -28 128	-35 197 -35 196
Resultat efter finansiella poster		-56 305	-186 250
Resultat före skatt		-56 305	-186 250
Årets resultat		-56 305	-186 250

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

437 661

489 777

437 661

489 777

Summa anläggningstillgångar

437 661

489 777

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

9 592

16 086

Övriga fordringar

6 919

-9 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 228

14 349

28 739

20 464

Kassa och bank

237 553

229 922

Summa omsättningstillgångar

266 292

250 385

SUMMA TILLGÅNGAR

703 953

740 162

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

102 185

102 185

102 185

102 185

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-102 158

84 092

Årets resultat

-56 305

-186 250

-158 463

-102 158

Summa eget kapital

-56 278

27

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

600 000

600 000

Summa långfristiga skulder

600 000

600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

30 355

0

Aktuella skatteskulder

-22 557

-22 066

Övriga skulder

24 450

24 450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

127 983

137 751

Summa kortfristiga skulder

160 231

140 135

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

703 953

740 162

Bostadsrättsföreningen
Apelgården Org.nr
745000-1255

10
(11)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-28 177

-151 054

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

52 116

52 116

Erhållen ränta

0

1

Erlagd ränta

-28 128

-35 197

Betald inkomstskatt

-8 223

226

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-12 412

-133 908

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

6 494

-14 960

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 037

20 224

Förändring av leverantörsskulder

30 355

-30 985

Förändring av kortfristiga skulder

-9 768

28 722

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 632

-130 907

Årets kassaflöde

7 632

-130 907

Likvida medel vid årets början

8

Likvida medel vid årets början

229 922

360 828

Likvida medel vid årets slut

237 554

229 921

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-20%
Markanläggningar	5%

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltal i förvaltningsberättelsen flerårsöversikt:

Soliditet = justerat eget kapital / totalt kapital

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat / med ytan upplåten med bostadsrätt.

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	574 536	574 536
Övriga intäkter	50 183	49 992
	624 719	624 528

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

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Kabel-TV	13 740	13 541
Värme, el	265 162	238 961
Vatten och avlopp *	40 098	31 324
Renhållning *	24 941	22 875
Fastighetsavgift	24 450	24 450
Försäkringspremier	39 313	30 619
Reparationer och underhåll **	57 496	259 113
Trädgård	0	1 400
Redovisningstjänster ***	50 432	38 232
Serviceavgift branschorg	8 340	4 340
Bankkostnader	2 576	2 797
Övriga främmande tjänster	4 852	14 243
Telekommunikation	38 801	49 062
	570 201	730 957

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

** Driftkostnaderna som avser underhåll är lägre än föregående år och beror på att man under 2024 påbörjade en fuksanering som slutfördes under 2025. Ytterligare information om underhåll finner ni i förvaltningsberättelsen under underhåll.

*** Redovisningstjänsterna är högre än föregående år och beror på att man i år tagit hänsyn till bland annat löpande redovisning och även till bokslutskostnaden för 2025. Då föreningen under 2026 kommer att digitalisera sig ytterligare kommer denna kostnad att sjunka avsevärt till kommande år.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 579	7 490
	30 579	7 490
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 579	7 490

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 235 089	2 235 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 235 089	2 235 089
Ingående avskrivningar	-1 745 312	-1 693 196
Årets avskrivningar	-52 116	-52 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 797 428	-1 745 312
Utgående redovisat värde	437 661	489 777

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	600 000	600 000
	600 000	600 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	41 617	38 926
Upplupna kostnader för vatten	3 027	2 420
Upplupna kostnader för el	5 032	6 152
Upplupna kostnader för värme	25 639	25 216
Upplupna kostnader för renhållning	1 821	1 999
Upplupna kostnader för redovisning	14 013	20 000
Upplupna kostnader för arvoden	26 000	26 000
Upplupna kostnader för sociala avgifter arvoden *	8 169	15 238
Övriga upplupna kostnader	2 665	1 800
Upplupen preliminärskatt	0	0
	127 983	137 751

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

Bostadsrättsföreningen
Apelgården Org.nr
745000-1255

10
(11)

Not 8 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	237 553	229 921
	237 553	229 921

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	1 361 283	1 361 282
	1 361 283	1 361 282

Not 10 Medelantalet anställda

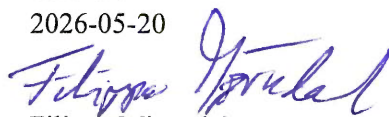
	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Årsredovisningen beslutades 2026-05-20

Lund



Hanna Holmberg
Ordförande
2026-05-20



Filippa Mjörndal
Ledamot
2026-05-20



Josefin Gooch
Ledamot
2026-05-20

