Årsredovisning för

Brf Lilla Apeln

769639-5768

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lilla Apeln, 769639-5768 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Apeln har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-08.

Föreningens byggnad
Föreningen äger fastigheten Ugglum 4:203 Partille kommun som uppfördes 2022. Fastigheten består av 10 lägenheter.

Adresser: Baggeliden 32 och Brattåskärrsvägen 37.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	*rok*	*yta, m²*
8	2	407
2	3	146
10		**553**

Bilplatser
Fastigheten innefattar 10 parkeringsplatser.

Fastighetens tekniska status
Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning
Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Rådgivningsgruppen.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets början 14 medlemmar och vid årets slut 14 mdlemmar.

Överlåtelser
10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den

Ingela Strand	Ledamot, ordförande
Amanda Gran	Ledamot
Margit Gabrielsson	Ledamot
Julia Strand	Ledamot
Helen Eliasson	Ledamot

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två av ledamöter i förening.

Revisorer
Ordinarie: Johan Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärder under gånga året
Under året 2025 har BRF Lilla Apeln genomfört ombyggnad/förflyttning av sopstationen.
Föreningen har omförhandlat sitt andra lån och därmed sänkt räntan från 4,05% till 2,99%.
Detta har bidragit till en minskad räntekostnad och stärker föreningens ekonomiska situation på lång sikt.
Vidare har vi drivit drift och underhållsfrågor som är pågående. Arbetet med fastigheten fortskrider i enlighet med den underhållsplan som är upprättad.
Styrelsen har haft 9 möten under året.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år
Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -420 448kr.

Fond för yttre underhåll
I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.
Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.
Underhållsplanen är upprättad och avsättningen sker med förslag från styrelsen.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*Belopp i kr* *2022*
Nettoomsättning	670 357	686 569	610 208	20
Resultat efter finansiella poster	-420 448	-211 541	-268 635	-8 156
Soliditet, %	79,9	80	80,2	53
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m²	1 212	1 175	983	-
Årsavgifterns andel av totala rörelseintäkter %	100	84	86	-
Lån, kr/m²	12 821	12 919	12 919	-
Genomsnittlig skuldränta, %	4,05	4,54	4,56	-
Räntekänslighet %	11	11	13	-
Sparande per kr/m²	82	368	265	-
Energi kostnad kr/m²	236	205	169	-
Driftskostnad, kr/m²	332	254	319	-

Årsredovisning upprättad enligt K3. 2022 avser enbart december.

Eget kapital

	Insatskapital	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
Vid årets början	29 505 000	18 000	-295 356	-211 541	29 066 101
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-211 541	211 541	
Underhållsfond, avsättning		18 000	-18 000		
Årets resultat				-420 448	-420 448
Vid årets slut	**29 505 000**	**36 000**	**-524 897**	**-420 448**	**28 645 653**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-524 897
årets resultat	-420 448
Totalt	-945 345
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 000
Balanseras i ny räkning	-980 345
Summa	-945 345

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*3*	670 357	686 569
Övriga rörelseintäkter		1 734	88 976
		672 091	775 545
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	*4*	-234 524	-145 239
Administrationskostnader	*5*	-118 980	-102 578
Personalkostnader	*6*	-37 516	-
Avskrivning byggnad	*7*	-414 904	-414 904
Rörelseresultat		-133 833	112 824
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 411	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 026	-324 365
Resultat efter finansiella poster		-420 448	-211 541
Årets resultat		**-420 448**	**-211 541**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 440 288	35 855 192
		35 440 288	35 855 192
Summa anläggningstillgångar		35 440 288	35 855 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 189	-
Övriga fordringar		25 889	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 324	14 092
		45 402	14 092
Kassa och bank		374 433	463 053
Summa omsättningstillgångar		419 835	477 145
SUMMA TILLGÅNGAR		35 860 123	36 332 337

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		29 554 998	29 554 998
Fond för utvecklingsutgifter		36 000	18 000
		29 590 998	29 572 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-524 897	-295 356
Årets resultat		-420 448	-211 541
		-945 345	-506 897
Summa eget kapital		28 645 653	29 066 101
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 590 000	3 500 250
		3 590 000	3 500 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	3 500 250	3 643 850
Leverantörsskulder		26 455	47 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 765	74 444
		3 624 470	3 765 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 860 123	36 332 337

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-420 448	-211 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		414 904	414 904
		-5 544	203 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-5 544**	**203 363**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31 310	-3 470
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 084	30 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-34 770**	**230 278**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-53 850	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-53 850**	**-**
Årets kassaflöde		**-88 620**	**230 278**
Likvida medel vid årets början		**463 053**	**232 776**
Likvida medel vid årets slut		**374 433**	**463 054**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.
Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värmeanläggning och stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	25 år
-Dörrar	30 år
-Hissar	25 år
-Balkonger	50 år
-Styr och övervakning	15 år
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekninska anläggningar	10-20år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 3.

Resultat efter finansiella poster
Föreningens resultat

Soliditet (%)
Eget kapital dividerat med tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Skuldsättning per kvm, kr/m²
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt kr/m²
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna dividerat med totala intäkter

Genomsnittlig skuldränta
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Räntekänslighet
Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifter.

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med summan av antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.Med justerat resultat avese årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksmaheten dras av respektive läggs till.

Energi kostnad per m²
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med samtliga ytor, både upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per m²
Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet
kvadratmeter med hyresrätt. För defination av driftkostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	612 900	614 700
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	-	36 600
El	35 365	13 177
Vatten	22 092	22 092
Summa	**670 357**	**686 569**

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Driftskostnader		
El	48 598	47 366
Värme	47 012	43 366
Vatten	35 109	22 536
Renhållning	14 728	8 704
Försäkring	22 599	897
Bredband	15 587	12 522
Hiss	3 663	5 199
Summa driftskostnader	187 296	140 590
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	47 228	4 649
Summa reparationer och underhåll	47 228	4 649
Summa	**234 524**	**145 239**

Not 5 Adminstrationskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ekonomisk förvaltning	24 376	26 181
Revision	10 000	17 500
Förbrukningsinventarier	2 835	8 355
Övriga förvaltningskostnader	80 298	49 970
Överlåtelseavgift	1 471	-
Pantsättningsavgift	-	572
Summa	**118 980**	**102 578**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Arvode	30 000	-
Sociala avgifter	7 516	-
	37 516	**-**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	28 614 300	28 614 300
Mark	8 070 700	8 070 700
Vid årets slut	36 685 000	36 685 000
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-829 808	-414 904
-Årets avskrivning	-414 904	-414 904
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 244 712	-829 808
Redovisat värde vid årets slut	**35 440 288**	**35 855 192**
Taxeringsvärden		
Byggnader	14 000 000	13 000 000
Mark	2 764 000	3 316 000
Summa taxeringsvärden	16 764 000	16 316 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	*Ränta*	*Bundet t.o.m*	*Belopp 2025-12-31*	*Belopp 2024-12-31*
Handelsbanken	2,79%	2026-09-30	3 500 250	3 554 100
Handelsbanken	2,99%	2027-12-30	3 590 000	3 590 000
			7 090 250	**7 144 100**
Kortfristig del av långfristig skuld			3 500 250	3 643 850
			3 500 250	**3 643 850**

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Ugglum 4:203 Partille kommun	7 180 000	7 180 000
Summa ställda säkerheter	**7 180 000**	**7 180 000**

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingela Strand, ordförande

Margit Gabrielsson

Amanda Gran

Julia Strand

Helen Eliasson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisor
Johan Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Lilla Apeln

Organisationsnummer 769639-5768

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lilla Apeln för räkenskapsåret 2025.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen , årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Års Lilla Apeln 2025 sign-sammanfogad.pdf
Checksumma: b48bfcb95dbc626a416a0f4e11eaf575ff3b6062cf7d59be2a4ba362aa39eb85
Skickad: 2026-04-02 kl 13:59

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: AMANDA GRAN JÖNSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-02 kl 17:02

Digitalt signerad av: Ingela Susanne Strand
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 08:17

Digitalt signerad av: HELEN ELIASSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-07 kl 08:34

Digitalt signerad av: MARGIT GABRIELSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 09:36

accountec

Digitalt signerad av: Julia Carolina Susanne Strand
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 16:38

Digitalt signerad av: JOHAN LARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-10 kl 18:16

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering