

Årsredovisning för

Brf Apelträdet 7

769605-3821

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Apelträdet 7, 769605-3821, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Föreningens fastighet, Apelträdet 7, som färdigställdes 1921 är belägen i Stockholms kommun. Brf Apelträdet 7 bildades i januari 2000. Fastigheten och marken förvärvades av Brf den 29 november 2002. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Byggnaden hade vid utgången av året 22 st lägenheter. Vidare finns 3 st lokaler som samtliga är uthyrda med hyresrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2013-05-21.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-14 bestått av:

Ordinarie

Jan Hultberg, ordförande
Björn Person Lagergren, ledamot
Bo Seving, ledamot
Hanna Wiklund Bredelius, ledamot
Christopher Sandström, ledamot

Suppleanter

Fredrik Beltzér
Jan Berglund

Revisorer

Baker Tilly Stockholm, Martin Feldtenborn, auktoriserad revisor
Berit Hallberg, revisorssuppleant

Valberedning

Johannes Nilsson
Jens Lagergren

Styrelsemöten

Under det gångna verksamhetsåret (kalenderåret 2025) har styrelsen haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har två överlåtelser skett.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring under verksamhetsåret.

Ekonomi

Liksom tidigare har föreningen under räkenskapsåret varit frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsskatt

För inkomståret 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1724 kr per bostadslägenhet d v s 37 928 kr.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Underhållsplan

Underhållsplan finns.

Händelser under räkenskapsåret

-Omsättning av lån i omgångar, spridning mellan bundet och Stibor tre månader.

-Kurs i hjärtstartare som finns på Teaterverket.

-Översyn av puts och fönstermålning.

-Pågående digitalisering av pappersarkiv.

-Upprensning i U C.

-Förberedelser inför övergången från K2 till K3-regelverket enl BFN (bokföringsnämnden) beslut om att göra K3 till obligatoriskt redovisningsregelverk för alla brf:er.

-Nya momsredovisningsregler har medfört att föreningen övergått till att tillämpa omsättningsbaserat istället för ytbaserat momsavdrag.

-Stamspolning i december. Alla stammar spolade, ingen bom.

-Två nya förråd byggs i källaren.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	4 439 624	4 399 391	3 827 015	3 807 058
Resultat efter finansiella poster	991 555	656 341	183 700	97 027
Soliditet %	69,2	64,7	64	65
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	218	218	218	241
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	13	13	15	
Skuldsättning per m ²	6 497	7 899	7 899	7 899
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	9 142	11 116	11 116	
Sparande per m ²	424	345	379	
Energikostnad per m ²	210	249	224	
Räntekänslighet %	42	51	51	

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.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	43 862 550	23 527 104	2 346 127	-9 006 018
Balanseras i ny räkning				656 341
Avsättning			528 000	-528 000
Belopp vid årets utgång	43 862 550	23 527 104	2 874 127	-8 877 677
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				656 341
Balanseras i ny räkning				-656 341
Årets resultat				991 555
Belopp vid årets utgång				991 555

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-8 877 677
Årets resultat	991 555
Summa	-7 886 122
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	518 400
Balanseras i ny räkning	-8 404 522
Summa	-7 886 122

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	4 439 624	4 399 391
Övriga rörelseintäkter	3	8 280	61 713
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 447 904	4 461 104
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 882 585	-2 348 465
Förvaltningskostnader	5	-188 769	-194 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 164	-705 164
Summa rörelsekostnader		-2 776 518	-3 247 929
Rörelseresultat		1 671 386	1 213 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 471	221 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 302	-778 405
Summa finansiella poster		-679 831	-556 834
Resultat efter finansiella poster		991 555	656 341
Resultat före skatt		991 555	656 341
Årets resultat		991 555	656 341

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	6	86 050 080	86 746 208
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 180	54 216
Summa materiella anläggningstillgångar		86 095 260	86 800 424
Summa anläggningstillgångar		86 095 260	86 800 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		107 361	285 861
Övriga fordringar		802	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 512	86 208
Summa kortfristiga fordringar		203 675	372 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 820 514	7 766 368
Summa kassa och bank		3 820 514	7 766 368
Summa omsättningstillgångar		4 024 189	8 138 569
SUMMA TILLGÅNGAR		90 119 449	94 938 993

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		43 862 550	43 862 550
Upplåtelseavgifter		23 527 104	23 527 104
Fond för yttre underhåll		2 874 127	2 346 127
Summa bundet eget kapital		70 263 781	69 735 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 877 677	-9 006 018
Årets resultat		991 555	656 341
Summa fritt eget kapital		-7 886 122	-8 349 677
Summa eget kapital		62 377 659	61 386 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 500 000	0
Summa långfristiga skulder		7 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 500 167	31 612 833
Förskott från kunder		0	759
Leverantörsskulder		280 504	301 461
Skatteskulder		7 771	45 404
Övriga skulder		72 561	215 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 380 787	1 376 972
Summa kortfristiga skulder		20 241 790	33 552 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 119 449	94 938 993

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 671 386	1 213 175
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	705 164	705 164
Erhållen ränta	50 471	221 571
Erlagd ränta	-730 302	-778 405
Betald inkomstskatt	-37 633	-73 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 659 086	1 287 915
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	178 500	294 016
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 974	108 258
Ökning/minskning leverantörsskulder	-20 956	47 264
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-139 844	35 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 666 812	1 772 503
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-5 612 666	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 612 666	0
Årets kassaflöde	-3 945 854	1 772 503
Likvida medel vid årets början	7 766 368	5 993 865
Likvida medel vid årets slut	3 820 514	7 766 368

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

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader, ny- och ombyggnader	1
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	620 076	620 076
Hysesintäkter, momspliktiga	3 370 452	3 308 703
Fakturerad fastighetsskatt	317 547	310 452
Intäkter-el	125 670	160 163
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	5 880	0
Öresutj	-1	-3
Summa	4 439 624	4 399 391

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.
Medlemmarna debiteras elkostnad 3 ggr/år efter avläst mätarställning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Bidrag förpackningsinsamling	8 280	0
Övriga intäkter	0	61 713
Summa	8 280	61 713

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Varor, material	2 086	4 462
Fastighetsskötsel	43 240	48 646
Teknisk förvaltning	93 622	105 386
Städning	75 340	69 351
Hiss	17 057	35 699
Sotning	0	12 730
Reparation och löpande underhåll	138 280	234 186
Underhåll enl plan	0	82 448
Anticimex	0	26 259
OVK	0	75 520
El	224 492	248 373
Värme	506 449	597 539
Vatten	107 572	149 557
Sophämtning	127 147	113 376
Grovsophämtning	39 825	39 930
Gården	0	1 975
Försäkringar	66 146	68 546
Fastighetsavgift	395 928	385 860
Kabel TV/Internet	45 401	48 622
Summa	1 882 585	2 348 465

Not 5 Förvaltningskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Resekostnader	27 742	33 818
Revisionsarvode	22 025	24 184
Arvode ekonomisk förvaltning	51 502	57 808
Styrelsekostnader	32 875	30 500
Årsstämma	16 248	14 823
Övriga förvaltningskostnader	6 527	23 765
Konsultarvode	26 500	0
Bankkostnader	5 350	4 402
Advokatkostnad	0	5 000
Summa	188 769	194 300

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 364 539	98 364 539
Utgående anskaffningsvärden	98 364 539	98 364 539
Ingående avskrivningar	-11 618 331	-10 922 203
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-696 128	-696 128
Utgående avskrivningar	-12 314 459	-11 618 331
Redovisat värde	86 050 080	86 746 208
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 200 000	49 000 000
Mark	112 600 000	127 000 000
Summa taxeringsvärde	172 800 000	176 000 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 28 751 700

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 360	90 360
Utgående anskaffningsvärden	90 360	90 360
Ingående avskrivningar	-36 144	-27 108
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 036	-9 036
Utgående avskrivningar	-45 180	-36 144
Redovisat värde	45 180	54 216

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Slutförfallo- datum	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek	2,286	2026-04-17	7 500 167	15 000 167
Nordea Hypotek	2,324	2026-01-22	11 000 000	16 612 666
Nordea Hypotek	2,860	2028-04-19	7 500 000	0
Summa			26 000 167	31 612 833

Kommentar till not

På grund av ändrade riktlinjer hur lån ska redovisas, så har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2025. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2026.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 838 000	52 838 000
Summa ställda säkerheter	52 838 000	52 838 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-16

Stockholm

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Jan Hultberg
Styrelseordförande

Bo Seving
Styrelseledamot

Hanna Wiklund
Styrelseledamot

Björn Person
Lagergren
Styrelseledamot

Christopher Sandström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor