



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Äppelträdet i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Äppelträdet i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732800-0356 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äppelträdet 1		1982 och 1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 676
14	p-platser	0
Totalt 36 objekt		1 676

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Andersson	Ordförande	2024-01-01	
Yvonne Lindström	Ledamot	2024-06-12	
Yvonne Lindström	Suppleant	2024-01-01	2024-06-12
Johnny Wittenberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Robert Henningsson	Ledamot	2024-01-01	
Anna Jakobson	Ledamot	2024-06-12	
Anton Tornberg	Ledamot	2024-01-01	2024-06-12
Sofie Norström	Ledamot	2024-01-01	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Andersson och Yvonne Lindström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Lindström, Lars Andersson, Anna Jakobson och Örjan Amné.

Revisorer har varit: Ulla Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Christin Andersson (sammankallande) och Christina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-05-07 där beslut om nytt värmesystem togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +16,3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Asfaltering av parkeringsområdet.
2004	Nya oljefyllda elradiatorer i samtliga lägenheter och gårdshus Nya ytterdörrar till samtliga lägenheter
2005	Jordfelsbrytare i alla lägenheter
2010	Byte av fläktsystem i 21 lägenheter
2012	Byte av fönster
2014	Ommålning av fasader och balkonger samt byte av rötskadat virke
2016	Byten av låskistor och låscylindrar Tilläggsasfaltering
2017	Ommålning av gårdshus och förråd, samt byte av hänggrännor
2018	Renovering och ombyggnad invändigt i gårdshus Energideklaration
2019	Byten av elmätare till mätare för gemensamt inköp av el (togs i bruk 2019-10-24) Installation av 173 solceller (togs i bruk 2019-11-13)
2020	OVK-besiktning
2021	Asfaltering av innergård samt omläggning av altanplattor. Nya trappor vid entréerna. Rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter
2022	Tvätt av träfasad på båda husen
2023	Ommålning av samtliga lägenhetsdörrar på utsidan. Ommålning av träpanel på framsidan av 5:an. Byte av 2 varmvattenberedare. Ombyggnad av vårt soprum inför ny hushållsnära sopsortering. OVK-besiktning.
2024	Byte av 4 dörrar vid elcentraler. Byte av värmesystem från eluppvärmning till vattenburen uppvärmning samt ny uppvärmning av varmvatten, allt produceras av fyra värmepumpar. Installation av individuell mätning (IMD) för kallvatten och varmvatten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ovk besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	248	267	268	224	222
Skuldsättning, kr/kvm	6 171	2 999	3 465	3 568	3 673
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 171	2 999	3 465	3 568	3 673
Räntekänslighet, %	7	4	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	168	221	173	175	147
Årsavgifter, kr/kvm	856	791	616	616	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	92	79	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	864	858	784	721	693
Nettoomsättning, tkr	1 448	1 339	1 313	1 209	1 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	173	201	-222	190
Soliditet, %	15	25	21	18	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår el och värme som debiteras efter förbrukning, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 447 799	1 338 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	98 392
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 447 799	1 436 914
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-582 160	-646 994
Underhåll enligt plan	Not 5	-61 931	-108 638
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 180	-141 518
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 714	-94 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-166 451	-166 450
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 052 436	-1 157 854
RÖRELSERESULTAT		395 364	279 061
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 234	5 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 348	-111 781
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-208 114	-106 036
ÅRETS RESULTAT		187 249	173 025

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 091 696	6 258 147
Pågående nyanläggningar	Not 10	5 250 337	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 342 033	6 258 147
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 342 533	6 258 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 239
Avräkningskonto HSB		1 722 362	342 507
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	48 839	27 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 136	92 463
Summa kortfristiga fordringar		1 862 337	463 983
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 862 337	1 063 983
SUMMA TILLGÅNGAR		13 204 870	7 322 630

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	298 998	298 998
Fond för yttre underhåll	925 160	755 091
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 224 158	1 054 089
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	600 883	597 927
Årets resultat	187 249	173 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>	788 132	770 952
Summa eget kapital	2 012 290	1 825 041
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	492 260
<i>Summa långfristiga skulder</i>		492 260
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		9 849 550
Medlemmarnas inre fond	Not 16	148 295
Leverantörsskulder		479 778
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	221 162
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 700 321
Summa skulder	11 192 581	5 497 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 204 870	7 322 630



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	395 364	279 061
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	166 451	166 450
Övriga poster	0	0
	<u>561 815</u>	<u>445 511</u>
Erhållen ränta	13 212	767
Erlagd ränta	-186 123	-108 013
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>388 903</u>	<u>338 265</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 477	-493
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	858 350	-114 292
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 223 776</u>	<u>223 480</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 250 337	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 250 337</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 806 416	-776 460
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>4 806 416</u>	<u>-776 460</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>779 855</u>	<u>-552 980</u>
Likvida medel vid årets början	942 507	1 495 487
Likvida medel vid årets slut	<u>1 722 362</u>	<u>942 507</u>
	<u>779 855</u>	<u>-552 980</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 407 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 149 656	1 094 904
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	0
Årsavgift el	284 908	231 202
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 350	9 450
Avsatt till inre fond	-22 008	-22 008
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 549	6 743
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 346	18 232
	1 447 799	1 338 522

I årsavgiften ingår el och värmen som debiteras efter förbrukning, vatten och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	98 392
	0	98 392

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-37 129	-4 240
El	-194 632	-291 365
Vatten	-86 338	-78 682
Renhållning	-17 342	-17 464
TV, bredband, iptelefoni	-58 732	-58 806
Obligatoriska besiktningar	1	-8 707
Serviceavtal	-51 753	-45 987
Förvaltningskostnader	-80 002	-77 934
Försäkringar	-21 854	-30 386
Fastighetsskatt	-19 184	-17 715
Övriga driftskostnader	-15 194	-15 709
	-582 160	-646 994

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-23 250
Underhåll installationer	-18 131	-24 964
Underhåll huskropp utvändigt	-43 800	-54 000
Underhåll övrigt	0	-6 424
	-61 931	-108 638

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 625	-12 625
Övriga förvaltningskostnader	-75 974	-73 359
Kostnader överlåtelse och panter	-8 546	-6 985
Föreningsverksamhet	-1 571	-1 709
Kontorsutrustning och -material	-595	-1 031
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-540	-975
Konsulter	-8 938	-150
Förbrukningsinventarier	-1 290	-29 986
Medlemsavgifter HSB	-14 740	-13 498
Stämma och styrelse	-1 362	-1 200
	-128 180	-141 518

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 100	-38 800
Löner för anställda	-5 930	-5 130
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-22 684	-17 323
	-113 714	-94 253
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-166 451	-166 450
	-166 451	-166 450



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 899 840

8 899 840

Ingående anskaffningsvärde mark

391 400

391 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 291 240

9 291 240

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 033 093

-2 866 643

Årets avskrivningar byggnader

-166 451

-166 450

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 199 544

-3 033 093

Utgående redovisat värde

6 091 696

6 258 147

Redovisade värden byggnader

5 700 296

5 866 747

Redovisade värden mark

391 400

391 400

Fastighetsbeteckning: Äppelträdet 1**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1983

12 800 000

3 558 000

16 358 000

16 358 000

Lokaler

0

0

0

0

12 800 000

3 558 000

16 358 000

16 358 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

10 404 000

7 001 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

10 404 000

7 001 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

5 250 337

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

5 250 337

0

Pågående nyanläggningar avser byte av värmesystem från eluppvärmning till vattenburen uppvärmning.

Det planeras vara klar år 2025. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

14 661

15 833

Övrig skattefordran

34 178

11 941

48 839

27 774

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

26 096

25 144

Förutbetalad kabel-TV och bredband

4 905

4 851

Upplupna ränteintäkter

0

4 978

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 135

57 490

91 136

92 463

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	200 000
Placering HSB 6 mån			0	400 000
			0	600 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2025-10-30	855 750	48 000
Stadshypotek AB		4,24%	2026-06-01	512 260	20 000
Stadshypotek AB		3,60%	2025-04-30	185 000	10 000
Stadshypotek AB		3,60%	2025-04-30	1 165 516	24 000
Stadshypotek AB		3,05%	2025-09-30	1 345 400	34 500
Stadshypotek AB		4,35%	2025-04-22	2 000 000	0
Stadshypotek AB		3,61%	2025-04-30	521 484	12 960
Stadshypotek AB		3,90%	2025-05-21	2 000 000	0
Stadshypotek AB		4,40%	2025-02-04	265 000	27 000
Stadshypotek AB		3,42%	2025-12-30	1 491 400	34 400
				10 341 810	210 860

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **492 260**

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 829 550

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 849 550**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,55%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 843 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 287 510

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	184 461	186 535
Avsättning	22 008	22 008
Uttag	-58 175	-24 083
	148 295	184 461

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 610
Personalens källskatt	750	1 377
Arbetsgivaravgifter	786	999
	1 536	6 986

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 940	67 524
Upplupna räntekostnader	42 406	12 181
Upplupen revision	13 500	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	8 707
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 316	113 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 500
	221 162	221 535

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Jakobson	 Johnny Wittenberg	 Lars Andersson
..... Robert Henningsson	 Yvonne Lindström	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulla Jansson Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äppelträdet i Borgholm, org.nr. 732800-0356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:12:37



YVONNE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:38:41



ANNA JAKOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:38:12



JOHNNY WITTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:48:57



ROBERT HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:21:43



ULLA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 16:50:48



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:36:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 16:52:28



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:36:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.