



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 183 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 259 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 729 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Apeln i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
183 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 259 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
215 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
729 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Apeln i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apeln 11	1966-01-01	1966
Violen 19	1966-01-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	205
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 600
52	garageplatser	780
115	p-platser	0
Totalt 317 objekt		11 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 93 st 3 rok, 12 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Lingeby	Ledamot	2020-07-01
Anton Fahlén	Ordförande	2025-05-02
Kjell Nyman	Ledamot	2020-09-17
Berit Hellström	Ledamot	2021-05-26
Joakim Larsson	Ledamot	2021-05-26
Martin Gustavsson	Ledamot	2024-05-15
Emil Isaksson	Ledamot	2022-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Hellström ochJoakim Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Lingeby, Berit Hellström, Emil Isaksson och Anton Fahlén.

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

Valberedning har varit: Margareta Friberg (sammankallande), Lisbeth Haglund samt Elin Hellström, valda vid föreningsstämman.

Egeryds Fastighetsförvaltning har innehaft vicevärdskapet under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29 i Blåbandslokalen. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen bedömer att föreningen kommer att höja avgifterna med 2-3% årligen framöver, så att vi kan behålla en bra ekonomi och bekosta framtida underhåll. Föreningen kommer att lösa ett lån på ca 1,2 mkr i slutet av januari.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-14.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Lägenhetsdörrar
2015	Dränering
2015	Yttertrappor
2015	Snörasskydd
2016	Balkonger
2016	Dränering, fortsättning
2016	Vändplats
2017	Relining
2017	Takbyte
2020	Dränering, delvis
2022	Installerat skalskydd
2025	Installerat farthinder på parkeringen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen kommer att arbeta med att hitta bästa lösningen för införskaffning av laddstolpar till föreningen. Styrelsen kommer att arbeta med att ta fram en plan för tillbyggnad av nya miljörum och cykelförråd. All entrébelysning kommer att bytas ut till ledbelysning under våren.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Lena Lingeby, Kjell Nyman, Emil Isaksson, Berit Hellström och Martin Gustavsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen ska kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Styrelsen har deltagit på HSBs ekonomiutbildning på Hotel Stinsen i Hallsberg den 24/4. Styrelsen deltog på ägarträff med HSB den 13/3 och på verksamhetsträff med HSB den 12/11.

Informations/välkomstmöte för nya medlemmar har föreningen haft på våren 14/4.

Föreningen har egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/apeln

Föreningen har egna e-postadresser: info@brfapeln.se, parkering@brfapeln.se och odlingslador@brfapeln.se

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

Under året har föreningen även haft vinprovningar både vår och höst, avisering och anmälan har skett genom anslag i trapphusen och på Mitt HSB. Trivsamt tisdag har haft träffar som genomförts under vår och höst där medlemmar kan ses och göra aktiviteter tillsammans. Städ dag har genomförts den 11/10.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	179	206	200	212
Skuldsättning, kr/kvm	2 259	2 315	2 845	2 901	2 955
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 469	2 530	3 110	3 170	3 230
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	215	209	203	186	177
Årsavgifter, kr/kvm	729	710	685	668	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	56	91	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	706	1 151	686	651	657
Nettoomsättning, tkr	8 177	7 958	7 770	7 538	7 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	728	6 272	280	-387	1 346
Soliditet, %	36	36	25	25	25

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 488 435	0	0	1 488 435
Underhållsfond, kr	2 426 501	0	135 649	2 562 150
S:a bundet eget kapital, kr	3 914 936	0	135 649	4 050 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 863 618	5 170 801	-135 649	12 898 771
Årets resultat, kr	5 170 801	-5 170 801	727 976	727 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 034 419	0	592 327	13 626 747
S:a eget kapital, kr	16 949 355	0	727 976	17 677 332

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 353 000 kr samt ianspråktagande skett med 217 351 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 034 419
Årets resultat, kr	727 976
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	217 351
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 626 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 626 746

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 177 070	7 957 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 240	5 381 188
Summa Rörelseintäkter		8 184 310	13 338 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 004 455	-4 854 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 669	-210 306
Personalkostnader	Not 6	-193 876	-209 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 175 856	-1 175 856
Summa Rörelsekostnader		-6 787 856	-6 450 093
Rörelseresultat		1 396 454	6 888 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 543	201 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-727 021	-817 799
Summa Finansiella poster		-668 478	-616 404
Resultat efter finansiella poster		727 976	6 272 282
Resultat före skatt		727 976	6 272 282
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 101 481
Summa Skatter		0	-1 101 481
Årets resultat		727 976	5 170 801

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 368 283	40 508 110
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	288 234	324 264
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 656 518	40 832 374
Summa Anläggningstillgångar		39 656 518	40 832 374

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 317	19 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 920 344	2 574 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350 542	358 673
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 306 203	2 952 809
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 625 908	2 583 791
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 625 908	2 583 791
Summa Omsättningstillgångar		6 932 111	5 536 600
Summa Tillgångar		46 588 629	46 368 974



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 488 435	1 488 435
Fond för yttre underhåll	2 562 150	2 426 501
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 050 585	3 914 936
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 898 771	7 863 618
Årets resultat	727 976	5 170 801
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	13 626 747	13 034 419
Summa Eget kapital	17 677 332	16 949 355

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1411 816 808	5 837 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	11 816 808	5 837 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 356 384	20 980 692
Leverantörsskulder	454 766	290 605
Skatteskulder	1 082 372	1 072 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 15101 471	142 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 099 496	1 096 090
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 094 489	23 582 118
Summa Skulder	28 911 297	29 419 618
Summa Eget kapital och skulder	46 588 629	46 368 974



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 396 454	6 888 686
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 175 856	1 175 856
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 175 856	1 175 856
Erhållen ränta	50 242	201 395
Erlagd ränta	-745 457	-828 840
Betald inkomstskatt	0	-1 101 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 877 095	6 335 616
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 240	-5 960
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	155 115	829 729
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	163 355	823 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 040 450	7 159 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	22 552
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	22 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-645 000	-6 145 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 000	-6 145 000
Årets kassaflöde	1 395 450	1 036 937
Likvida medel vid årets början	5 072 055	4 035 118
Likvida medel vid årets slut	6 467 505	5 072 055



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	12-109 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10, 20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 detta nyckeltal räknas även IMD och balkongavgift in.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 789 515	6 591 744
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	303 763	299 955
	Hyror lokaler	15 812	15 812
	Hyror garage och parkeringsplatser	424 800	422 550
	Övriga primära intäkter	670 159	664 855
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 204 049	7 994 916
	Hysesbortfall	-26 979	-37 325
	<i>Summa</i>	-26 979	-37 325
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 177 070	7 957 591
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 240	5 381 188
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 240	5 381 188
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-972 926	-1 005 546
	Snö och halk-bekämpning	0	-216 837
	Reparationer	-358 280	-286 037
	Planerat underhåll	-217 351	0
	Försäkringsskador	-57 669	-8 850
	El	-616 268	-619 580
	Uppvärmning	-1 538 630	-1 528 587
	Vatten	-334 303	-277 509
	Sophämtning	-237 249	-219 286
	Fastighetsförsäkring	-148 653	-146 279
	Kabel-TV och bredband	-253 410	-292 187
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 052	-252 690
	Övriga driftkostnader	-6 665	-912
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 004 455	-4 854 302

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 117	0
	Administrationskostnader	-102 893	-42 289
	Extern revision	-24 125	-20 115
	Konsultkostnader	-142 821	0
	Medlemsavgifter	-42 500	-42 500
	Föreningsverksamhet	-26 228	-11 589
	Övriga förvaltningskostnader	-56 984	-93 813
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-413 669	-210 306
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-116 073	-111 018
	Revisionsarvode	-7 622	-7 205
	Övriga arvoden	-23 575	-40 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-6 037
	Sociala avgifter	-45 656	-44 469
	Övriga personalkostnader	-950	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 876	-209 629
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 127 452	-1 127 452
	Avskrivning på markanläggning	-12 374	-12 374
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 030	-36 030
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 175 856	-1 175 856
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 769	40 089
	Ränteintäkter placeringar	48 674	110 372
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 100	50 935
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 543	201 395

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-726 909	-817 301
	Övriga räntekostnader	-112	-498
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-727 021	-817 799
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 321 218	56 321 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 360 986	1 383 538
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	208 675	208 675
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-22 552
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 890 879	57 890 879
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 382 769	-16 242 943
	Årets avskrivningar	-1 139 826	-1 139 826
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 522 596	-17 382 769
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 368 283	40 508 110
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 017 000	1 184 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 497 000	1 591 000
	<i>Summa</i>	175 514 000	183 775 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 002 100	38 002 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 002 100	38 002 100

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	969 100	969 100
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	969 100	969 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-644 836	-608 806
	Årets avskrivningar	-36 030	-36 030
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-680 866	-644 836
	<i>Utgående redovisat värde</i>	288 234	324 264
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 841 597	2 488 264
	Övriga fordringar	78 747	86 676
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 920 344	2 574 940
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	5 000
	SBAB	4 598 899	2 558 526
	Swish-konto Swedbank	27 009	20 265
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 625 908	2 583 791

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,74%	2027-03-01	1 763 748	40 000
Stadshypotek AB	2,98%	2027-03-30	7 245 000	180 000
Allmänna arvsfonden	0,0%	2078-12-30	150 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2026-04-30	5 687 500	175 000
Stadshypotek AB	2,95%	2026-01-30	7 200 000	180 000
Stadshypotek AB	2,75%	2026-01-30	1 178 884	0
Stadshypotek AB	2,74%	2027-03-01	2 948 060	70 000
			26 173 192	645 000

Långfristig del	11 816 808
Nästa års amortering av långfristig skuld	290 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 066 384
Kortfristig del	14 356 384
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	645 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 580 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	150 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt	27 652	52 444	
Inre fond	73 797	80 649	
Övriga kortfristiga skulder	22	9 628	
<i>Summa Övriga skulder</i>	101 471	142 721	

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	716 792	718 303	
Upplupna räntekostnader	60 749	79 185	
Övriga upplupna kostnader	321 955	298 602	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 099 496	1 096 090	

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apeln i Örebro, org.nr. 775000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apeln i Örebro för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Apeln i Örebro för räkenskapsåret 2025 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yngve Dalhielm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Apeln i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anton Fahlén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:47:06



Lena Lingeby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:52:10



Joakim Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:30:30



Kjell Nyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:51:56



Berit Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:02:43



Martin Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:34:30



Emil Isacson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:28:16



Rolf Yngve Sigfrid Dalhielm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:19:23



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:40:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Apeln i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Yngve Sigfrid Dalhielm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:20:35



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:40:29





HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen
HSB brf Apeln i Örebro
År 2026 - 2030

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuder årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2026	2027	2028	2029	2030
Avgiftsförändring	3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2026-2030

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2026	Byte tvättmaskiner	230 000 kr
2027	Målning trapphus	750 000 kr
2028	Delvis omputsning fasad, målning puts, byte hängrännor/stuprör	3 835 000 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2026	2027	2028	2029	2030
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3,5%	4%	4%	4%	4%

Förteckning över föreningens lån:

Långgivare	Ränta bunden till	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp
8155715; Stadshypotek AB	2026-04-30	5 643 750,00	2,56	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-04-30	7 155 000,00	2,80	Rörlig
8155715; Stadshypotek AB	2027-03-01	2 930 560,25	2,74	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2027-03-01	1 753 748,00	2,74	Fast
8155715; Stadshypotek AB	2026-01-30	1 178 884,00	2,60	Rörlig
8155715; Stadshypotek AB	2027-03-30	7 245 000,00	2,98	Fast

Föreningen löser lånet på 1 178 884 kr i slutet av januari 2026. Ett av föreningens fasta lån sattes om under 2025 med ny ränta 2,98%, tidigare ränta 0,87%.

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 645 000 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2026	2027	2028	2029	2030
Underkonto, Swedbank	0%	0%	0%	0%	0%
Placering SBAB	2,25%	2,25%	2,25%	2,225%	2,25%



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna, dock minst tre, har genomgått certifieringsutbildning för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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.