



Årsredovisning 2025

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 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger 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
15	p-platser	0
Totalt 37 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 Anders Andersson	Ordförande	2025-01-01	2025-05-27
Johnny Wittenberg	Ordförande	2025-05-27	
Johnny Wittenberg	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	2025-05-27
Yvonne Rose-Marie Lindström	Ledamot	2025-01-01	
Robert Henningsson	Ledamot	2025-01-01	
Anna Jakobson	Ledamot	2025-01-01	
Anton Folkemark	Ledamot utsedd av HSB	2025-05-27	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Jakobsson, Robert Henningsson och Johnny Wittenberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Lindström, Johnny Wittenberg, Anna Jakobson och Örjan Amnér.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +16,3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-09-17.

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 hängrännor
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.
2025	Målning entré tak, utbyte av trasiga panelbrädor på förrådsbyggnad, målning av nya förrådsboden, byte av tvättmaskin

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Målning fasad bostadshus

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	139	248	267	268	224
Skuldsättning, kr/kvm	6 042	6 171	2 999	3 465	3 568
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 042	6 171	2 999	3 465	3 568
Räntekänslighet, %	7	7	4	6	6
Energikostnad, kr/kvm	177	168	221	173	175
Årsavgifter, kr/kvm	865	856	791	616	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	92	79	86
Totala intäkter, kr/kvm	885	864	858	784	721
Nettoomsättning, tkr	1 484	1 448	1 339	1 313	1 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	-373	187	173	201	-222
Soliditet, %	13	15	25	21	18

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 årsavgift ingår el, och vatten som debiteras efter förbrukning samt värme 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll och ökade avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 72 789 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	298 998	0	0	298 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	925 160	0	70 848	996 007
S:a bundet eget kapital, kr	1 224 158	0	70 848	1 295 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	600 883	187 249	-70 848	717 285
Årets resultat, kr	187 249	-187 249	-373 484	-373 484
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	788 132	0	-444 332	343 801
S:a eget kapital, kr	2 012 290	0	-373 484	1 638 806

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 152 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	788 132
Årets resultat, kr	-373 484
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 152
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	343 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	343 800

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	1 484 069	1 447 799
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 484 069	1 447 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-686 804	-582 160
Underhåll enligt plan	Not 4	-151 152	-61 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 238	-128 180
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-107 512	-113 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 959	-166 451
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-173 436	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 533 101	-1 052 436
RÖRELSERESULTAT		-49 033	395 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 485	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 936	-216 348
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-324 451	-208 114
ÅRETS RESULTAT		-373 484	187 249



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 411 704	6 091 696
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	5 250 337
Summa materiella anläggningstillgångar		11 411 704	11 342 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 412 204	11 342 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		658 323	1 722 362
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 237	48 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 621	91 136
Summa kortfristiga fordringar		786 182	1 862 337
Summa omsättningstillgångar		786 182	1 862 337
SUMMA TILLGÅNGAR		12 198 386	13 204 870

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	298 998	298 998
Fond för yttre underhåll	996 007	925 160
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 295 005	1 224 158
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	717 285	600 883
Årets resultat	-373 484	187 249
<i>Summa fritt eget kapital</i>	343 801	788 132
Summa eget kapital	1 638 806	2 012 290
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 414 805
<i>Summa långfristiga skulder</i>		492 260
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		2 712 260
Medlemmarnas inre fond	Not 15	101 978
Leverantörsskulder		97 652
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	227 461
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 144 775
Summa skulder	10 559 580	11 192 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 198 386	13 204 870

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-49 033	395 364
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	281 959	166 451
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	173 436	0
	<u>406 362</u>	<u>561 815</u>
Erhållen ränta	1 485	13 212
Erlagd ränta	-335 058	-186 123
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>72 789</u>	<u>388 903</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 117	-23 477
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-409 134	349 826
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-324 228</u>	<u>715 252</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-525 066	-5 250 337
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-525 066</u>	<u>-5 250 337</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-214 745	5 314 940
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-214 745</u>	<u>5 314 940</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-1 064 039</u>	<u>779 855</u>
Likvida medel vid årets början	1 722 362	942 507
Likvida medel vid årets slut	<u>658 323</u>	<u>1 722 362</u>
	<u>-1 064 039</u>	<u>779 855</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:	0 - 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.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 337 008	1 149 656
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1
Årsavgift el	78 526	284 908
Årsavgift vatten	33 248	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	17 000	10 350
Försäljning egenproducerad el	16 235	0
Avsatt till inre fond	0	-22 008
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 058	8 549
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	16 346
	1 484 069	1 447 799

I Årsavgift ingår vatten och el som debiteras efter förbrukning, värme och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-118 590	-37 129
El	-169 433	-194 632
Vatten	-127 598	-86 338
Renhållning	-17 130	-17 342
TV, bredband, iptelefoni	-58 664	-58 732
Obligatoriska besiktningar	0	1
Serviceavtal	-53 791	-51 753
Förvaltningskostnader	-78 619	-80 002
Försäkringar	-26 096	-21 854
Fastighetsskatt	-19 928	-19 184
Övriga driftskostnader	-16 956	-15 194
	-686 804	-582 160

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-100 375	0
Underhåll installationer	0	-18 131
Underhåll huskropp utvändigt	-25 464	-43 800
Underhåll tak	-25 313	0
	-151 152	-61 931

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 250	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-81 555	-75 974
Kostnader överlåtelse och panter	-2 058	-8 546
Föreningsverksamhet	-12 294	-1 571
Kontorsutrustning och -material	-405	-595
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-540
Konsulter	0	-8 938
Förbrukningsinventarier	-1 606	-1 290
Medlemsavgifter HSB	-15 121	-14 740
Stämma och styrelse	-949	-1 362
	-132 238	-128 180

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 500	-52 100
Löner för anställda	-9 700	-5 930
Vicevärdsarvode	-35 831	-30 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 481	-22 684
	-107 512	-113 714
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-281 959	-166 451
	-281 959	-166 451
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-173 436	0
	-173 436	0

2025-12-31
2024-12-31

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
Omklassificering	5 250 337	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-755 373	0
Årets investering byggnader	525 066	0
Ingående anskaffningsvärde mark	391 400	391 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 311 270	9 291 240
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 199 544	-3 033 093
Årets försäljning, utrangering byggnad	581 937	0
Årets avskrivningar byggnader	-281 959	-166 451
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 899 566	-3 199 544

Utgående redovisat värde	11 411 704	6 091 696
Redovisade värden byggnader	11 020 304	5 700 296
Redovisade värden mark	391 400	391 400

Fastighetsbeteckning:
Äppelträdet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	13 800 000	3 558 000	17 358 000	16 358 000
		13 800 000	3 558 000	17 358 000	16 358 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 404 000	10 404 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 404 000	10 404 000

Not 10
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 250 337	0
Årets Investering	0	5 250 337
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 250 337	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	5 250 337

Not 11
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	19 509	14 661
Övrig skattefordran	9 728	34 178
	29 237	48 839



	2025-12-31	2024-12-31
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	26 875	26 096
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 881	4 905
Förutbetald administration	6 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 865	60 135
	98 621	91 136



2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,24%	2026-06-01	492 260	20 000
Stadshypotek AB		3,13%	2027-04-30	1 141 516	24 000
Stadshypotek AB		3,05%	2028-09-30	2 228 539	100 000
Stadshypotek AB		2,96%	2027-10-30	2 807 750	60 000
Stadshypotek AB		3,09%	2027-12-30	1 457 000	36 000
Stadshypotek AB		3,23%	2026-01-30	2 000 000	0
				10 127 065	240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 414 805
Nästa års amortering av långfristig skuld					220 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 492 260
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 712 260
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 927 065
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	148 295	184 461
Avsättning	0	22 008
Uttag	-46 317	-58 175
	101 978	148 295

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 084	0
Personalens källskatt	999	750
Arbetsgivaravgifter	340	786
	5 423	1 536

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 393	45 940
Upplupna räntekostnader	33 284	42 406
Upplupen revision	16 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 784	119 316
	227 461	221 162

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anna Jakobson

.....
Anton Folkemark

.....
Johnny Wittenberg

.....
Robert Henningsson

.....
Yvonne Rose-Marie 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 Bostadsrättsförening Äppelträdet i Borgholm, org.nr. 732800-0356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Äppelträdet i Borgholm för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572402976**

Johnny Wittenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:15:54



Yvonne Rose-Marie Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:19:45



Anna Jakobson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 12:53:42



Robert Henningsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:17:10



Anton Folkemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:08:54



Ulla Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:49:16



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:59:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Äppelträdet i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572562414**

Ulla Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:30:35



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 10:59:33



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.