Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Apelgården i Båstad
Org nr: 769630-1758

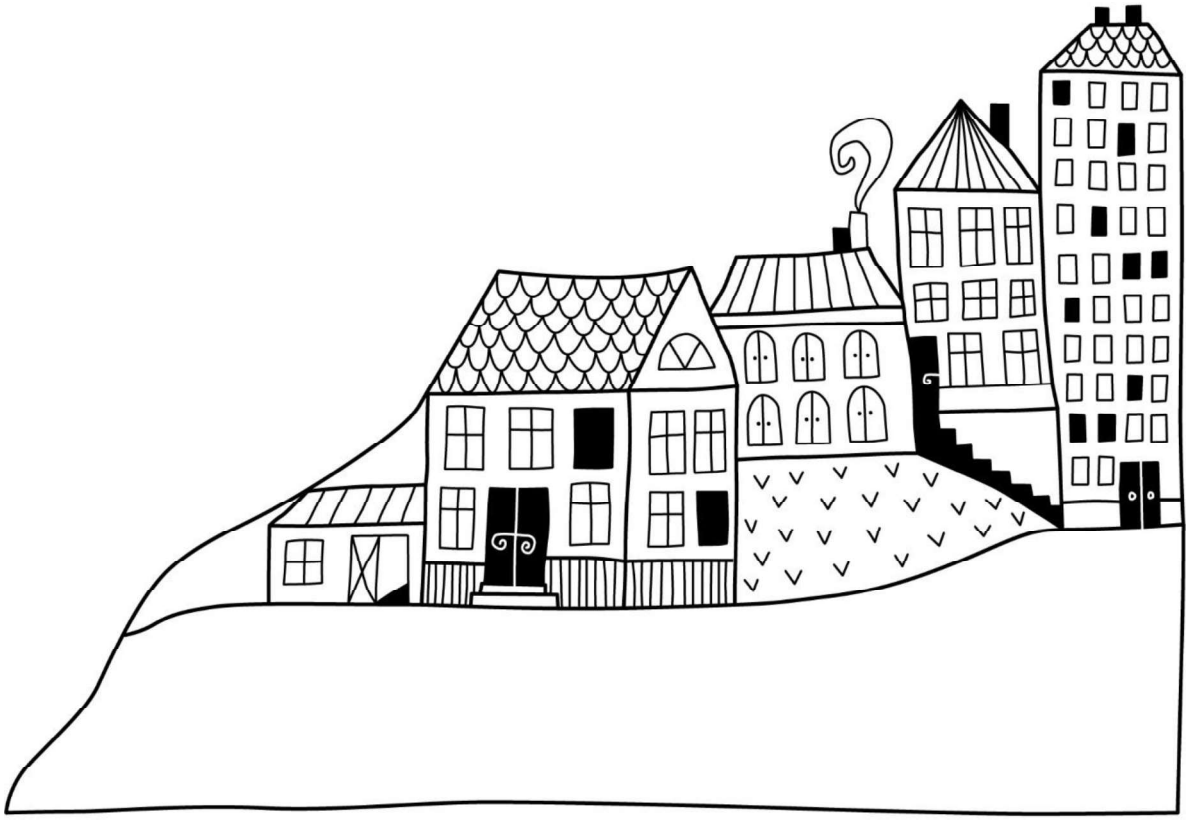
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-14.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare höjda årsavgifter men även lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år medan övriga externa kostnader har minskat. Förra året fanns en konsultkostnad för utredning av en eventuell installation av solceller och detta år finns inga sådana extra kostnader. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning av lån till lägre ränta.

Föreningen är momsregistrerad för redovisning av momsmässig hantering av individuell mätning och debitering av el samt uppvärmning av vatten. Kostnadsmässigt påverkar momsen inte föreningens ekonomi eftersom föreningen har rätt att dra av motsvarande ingående moms som är lika stor som den utgående momsen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och i nybyggda föreningar räknas inte avskrivningar med att täckas av årsavgifterna då de endast är en bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 470% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 705 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Båstad 109:575 i Båstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 34 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Aromavägen 50-52 i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Servitut

Brf Apelgårdens fastighet Båstad 109:575 har 2018-12-05 av fastighet Båstad 109:576 tillagts registrerat servitut utan kostnad dels för carportplats och dels för en besöksparkeringsplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	18
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	35

Total tomtarea	3 789 m²
Total bostadsarea	2 639 m²

Årets taxeringsvärde	69 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Bjäre Kraft ek förening	Elnät
DEKRA Industrial AB	Hissbesiktning
ALT Hiss AB	Telematikabonnemang hissar
Telia Sverige AB	Fiber, internet, TV-avgift
Bixia AB	El
SPIRII APS	Laddstolpar för elbilar
Assa Abloy	Serviceavtal slagdörrar

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 135 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 51 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (plåtarbete tak)	17 995
Markytor (nytt klätterplank vid uteplats)	33 375
Övrigt (felavhjälpande underhåll)	15 221

Dokument-ID 092221155557572072796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Rosendahl	Ordförande	2027
Jonas Belfrage	Sekreterare/Vice ordf	2026
Heinrich Kossmann		Styrelsesuppleant, tjänstgörande i styrelsen vid behandlingen och undertecknandet av årsredovisningen i stället för styrelseledamoten Jonas Belfrage
Åsa Anderberg	Ledamot	2026
Göran Peterson	Ledamot	2027
Ami Nittmar	Ledamot	2027
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Stjernqvist	Suppleant	2027
Heinrich Kossmann	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2026
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2026
Björn Johnsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lindblad	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Pettersson (sammankallande)	2026
Eva Leander	2026
Sigbritt Olsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 173 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 23 april då även andra stadgebeslutet av två antogs.

Styrelsen kommunicerar med boende genom möten, anslag, epostade utskick och nyhetsbrev. I syfte att engagera flera boende har styrelsen etablerat 3 permanenta arbetsgrupper bestående av styrelserepresentant och 3-5 boende. Dessa håller arbetsmöten som resulterar i förslag och åtgärder. Härutöver organiserar styrelsen temporära grupper för planering och genomförande av speciella projekt. Exempel på sådant projekt är installationen av laddstolpar för elbilar.

Lokaler – här ingår föreningslokalen "Aromen" och övernattningsrum att hyra samt en s k grovtvättstuga. "Aromen" har en möblerad uteplats med grillyta. Gruppen ansvarar även för tekniska utrymmen inomhus.

Mark & Trädgård – här ingår alla utomhusytor. Trädgårdens södersida med gräs- och stenytor har utemöbler.

Trivsel - För de boende ordnas gemensamma trevligheter, som måltider, underhållning och föredrag m m. Föreningen har en Bonumvärd via Riksbyggen som ca månatligen ordnar kaffeträffar och informerar om de tjänster som värden kan utföra för enskilda medlemmar.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

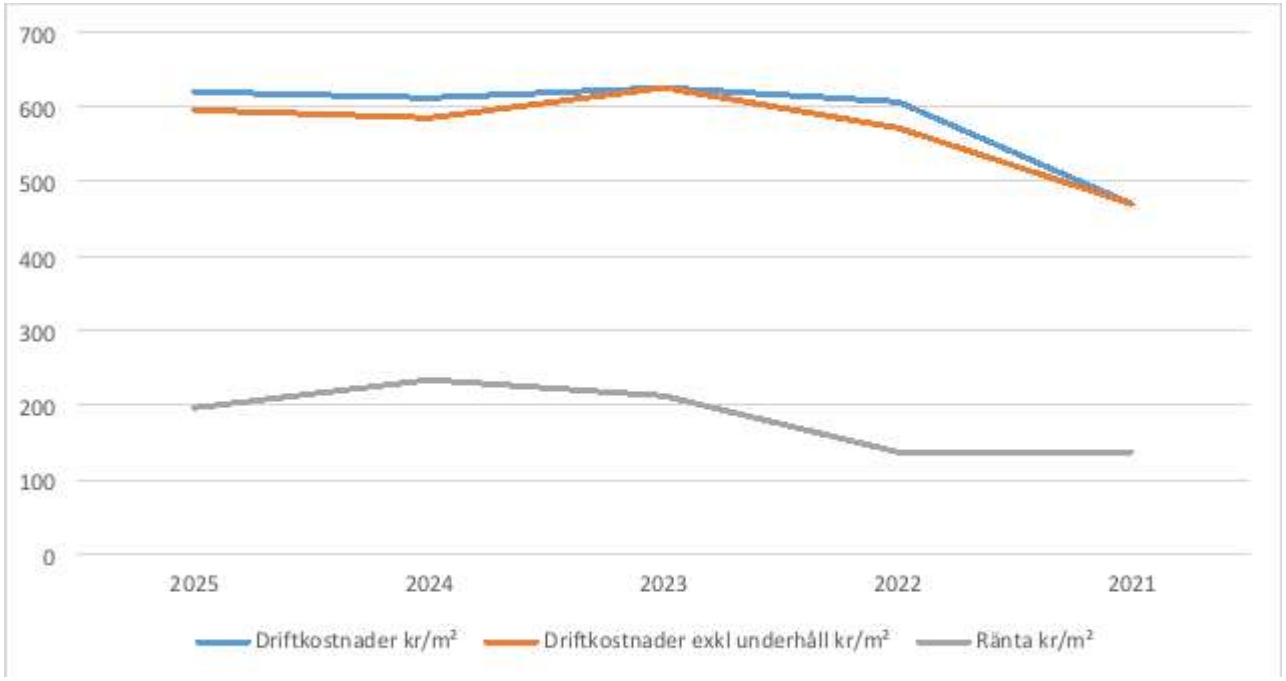
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 249	3 023	2 871	2 449	2 292
Resultat efter finansiella poster*	−891	−1 227	−361	−618	−406
Balansomslutning	101 016	101 802	103 465	104 099	104 718
Årets kassaflöde	764	111	204	−159	292
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	11	22	19	299
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	345	470	303	234	299
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	93	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 173	1 096	1 048	880	824
Driftkostnader kr/kvm	619	612	624	606	468
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	594	585	623	571	468
Energikostnad kr/kvm*	310	326	355	378	267
Underhållsfond kr/kvm	1 182	1 156	1 106	673	410
Reservering till underhållsfond kr/kvm	51	76	435	298	98
Sparande kr/kvm*	293	167	154	89	135
Ränta kr/kvm	196	233	212	136	136
Skuldsättning kr/kvm*	10 503	10 585	10 645	10 705	10 765
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 503	10 585	10 645	10 705	10 765
Räntekänslighet %*	9,0	9,7	10,2	12,2	13,1

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 891 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen är relativt nybyggd och har ändrat sitt redovisningsregelverk till K3. Det innebär att förlusten till största del beror på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna och inte är likvidpåverkande. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och ser kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	76 830 000	3 050 384	−5 088 347	−1 227 463
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 227 463	1 227 463
Reservering underhållsfond		135 000	−135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−66 591	66 591	
Årets resultat				−890 978
Vid årets slut	**76 830 000**	**3 118 793**	**−6 384 219**	**−890 978**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	−6 315 810
Årets resultat	−890 978
Årets fondreservering enligt stadgarna	−135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 591
Summa	**−7 275 197**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 275 197**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 249 340	3 022 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 011	2 976
Summa		**3 259 351**	**3 025 507**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 634 825	−1 614 719
Övriga externa kostnader	Not 5	−345 187	−400 823
Personalkostnader	Not 6	−90 615	−81 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 596 309	−1 596 309
Summa rörelsekostnader		**−3 666 935**	**−3 693 553**
Rörelseresultat		**−407 585**	**−668 046**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 281	56 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−517 674	−615 443
Summa finansiella poster		**−483 393**	**−559 417**
Resultat efter finansiella poster		**−890 978**	**−1 227 463**
Årets resultat		**−890 978**	**−1 227 463**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	97 900 327	99 478 758
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	87 902	105 780
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 988 229**	**99 584 538**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**51 000**	**51 000**
Summa anläggningstillgångar		**98 039 229**	**99 635 538**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 686	0
Övriga fordringar	Not 13	9 152	1 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	115 633	80 796
Summa kortfristiga fordringar		**128 471**	**81 956**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 848 400	2 084 376
Summa kassa och bank		**2 848 400**	**2 084 376**
Summa omsättningstillgångar		**2 976 870**	**2 166 332**
Summa tillgångar		**101 016 099**	**101 801 870**

Dokument-ID 092221155557572072796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 830 000	76 830 000
Fond för yttre underhåll		3 118 793	3 050 384
Summa bundet eget kapital		**79 948 793**	**79 880 384**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 384 219	−5 088 347
Årets resultat		−890 978	−1 227 463
Summa fritt eget kapital		**−7 275 197**	**−6 315 810**
Summa eget kapital		**72 673 596**	**73 564 574**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 963 929	9 059 037
Summa långfristiga skulder		**8 963 929**	**9 059 037**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 753 235	18 875 540
Leverantörsskulder	Not 17	129 994	77 345
Övriga skulder	Not 18	76 918	28 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	418 427	196 669
Summa kortfristiga skulder		**19 378 574**	**19 178 259**
Summa eget kapital och skulder		**101 016 099**	**101 801 870**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−407 585	−668 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 596 309	1 596 309
	1 188 724	**928 263**
Erhållen ränta	25 958	55 000
Erlagd ränta	−471 168	−617 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**743 514**	**366 122**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−38 192	177 932
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	276 115	−275 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**981 436**	**268 626**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−217 413	−158 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−217 413**	**−158 100**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	764 023	110 525
Likvida medel vid årets början	2 084 376	1 973 851
Likvida medel vid årets slut	2 848 400	2 084 376
Kassa och Bank BR	2 848 400	2 084 376

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	35
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	24
Byggnad elinstallationer	Linjär	26
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	36
Byggnad fasad	Linjär	20
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	10
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	119
Byggnad tak	Linjär	23
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	44
Byggnad ventilation	Linjär	32
Byggnad värmesystem	Linjär	23
Laddstolpar	Linjär	7

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 688 840	2 560 728
Hyror, p-platser	156 250	144 512
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−37 950	−38 600
Vattenavgifter	263 231	186 913
Elavgifter	101 491	104 143
TV/Internet via fiber	40 800	40 800
Övriga avgifter (från laddstolpar – återbetalt till medlemmarna fg år)	0	−1 812
Övriga ersättningar (pantförskrivn- överlåtelseavg, uthyrning)	36 678	25 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−5
Summa nettoomsättning	**3 249 340**	**3 022 531**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (från laddstolpar)	10 011	2 976
Summa övriga rörelseintäkter	**10 011**	**2 976**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−66 591	−70 664
Reparationer	−136 629	−117 633
Försäkringspremier	−83 876	−65 693
TV/Internet via fiber	−83 274	−88 957
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−12 672	−1 019
Serviceavtal (laddstolpar, slagdörrar)	−17 905	20 091
Obligatoriska besiktningar	−13 933	−56 564
Snö- och halkbekämpning	−21 372	−17 963
Statuskontroll	−20 524	0
Förbrukningsinventarier	−36 708	−11 756
Fordons- och maskinkostnader (datorservice, lift vid fönsterputs)	−7 941	−7 542
Vatten	−195 580	−212 014
Fastighetsel	−269 894	−259 198
Uppvärmning	−352 683	−389 945
Sophantering och återvinning	−35 318	−52 267
Förvaltningsarvode drift	−281 625	−284 095
Summa driftskostnader	**−1 634 825**	**−1 614 719**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−267 555	−257 126
IT-kostnader	−2 957	−11 757
Arvode, yrkesrevisorer	−15 188	−14 563
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter m.m.)	−21 722	−17 242
Kreditupplysningar	−300	−476
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 338	−4 012
Representation	−800	0
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, stadgar, toner m.m.)	−12 553	−16 987
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	−2 210	−2 210
Konsultarvoden	0	−69 219
Bankkostnader	−2 789	−2 918
Övriga externa kostnader (hälsoskyddstillsyn)	−9 775	−4 313
Summa övriga externa kostnader	**−345 187**	**−400 823**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−9 072	−9 912
Styrelsearvoden	−67 000	−60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−4 500
Sociala kostnader	−8 543	−7 290
Summa personalkostnader	**−90 615**	**−81 702**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 578 431	−1 578 431
Avskrivning Installationer	−17 878	−17 878
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 596 309**	**−1 596 309**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	**2024-01-01 2024-12-31**
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 265	55 832
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	5
Övriga ränteintäkter	9	190
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**34 281**	**56 026**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	**2024-01-01 2024-12-31**
Räntekostnader för fastighetslån	−517 674	−615 443
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−517 674**	**−615 443**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 280 170	90 280 170
Mark	15 500 000	15 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**105 780 170**	**105 780 170**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 301 412	−4 722 981
	−6 301 412	**−4 722 981**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 578 431	−1 578 431
	−1 578 431	**−1 578 431**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 879 843**	**−6 301 412**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**97 900 327**	**99 478 758**
Varav		
Byggnader	82 400 327	83 978 758
Mark	15 500 000	15 500 000

Taxeringsvärden		
Bostäder	69 000 000	64 600 000
Totalt taxeringsvärde	**69 000 000**	**64 600 000**
varav byggnader	*57 000 000*	*52 000 000*
varav mark	*12 000 000*	*12 600 000*

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer (laddstolpar)	125 148	125 148
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**125 148**	**125 148**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−19 368	−1 490
	−19 368	**−1 490**
Årets avskrivningar		
Installationer	−17 878	−17 878
	−17 878	**−17 878**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−37 246	−19 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−37 246**	**−19 368**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**87 902**	**105 780**
Varav		
Installationer	87 902	105 780

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	**51 000**	**51 000**

102 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	618	609
Momsfordringar	8 534	551
Summa övriga fordringar	**9 152**	**1 160**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	4 200	3 900
Upplupna ränteintäkter	9 349	1 026
Förutbetalda försäkringspremier	76 259	62 296
Förutbetald TV/ internet-avgift	13 940	13 574
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 885	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**115 633**	**80 796**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 327 158	1 701 216
Transaktionskonto	521 241	383 160
Summa kassa och bank	**2 848 400**	**2 084 376**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	27 717 164	27 934 577
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−95 108	−158 100
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−18 658 127	−18 717 440
Långfristig skuld vid årets slut	**8 963 929**	**9 059 037**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,197%	2025-06-28	9 452 050,00	−9 448 200,00	3 850,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,950%	2025-09-30	9 328 382,00	−9 280 790,00	47 592,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,990%	2026-03-30	0,00	9 448 200,00	70 863,00	9 377 337,00
STADSHYPOTEK	2,610%	2026-09-30	0,00	9 280 790,00	0,00	9 280 790,00
STADSHYPOTEK	1,150%	2027-03-30	9 154 145,00	0,00	95 108,00	9 059 037,00
Summa			**27 934 577,00**	**0,00**	**217 413,00**	**27 717 164,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 9 377 337 kr och 9 280 790 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	129 994	77 345
Summa leverantörsskulder	**129 994**	**77 345**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	49 890	0
Skuld för moms	−317	1 676
Skuld sociala avgifter och skatter	27 345	27 029
Summa övriga skulder	**76 918**	**28 705**

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	4 928	2 688
Upplupna sociala avgifter	503	274
Upplupna räntekostnader	62 115	15 609
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 670
Upplupna elkostnader	27 556	26 779
Upplupna värmekostnader	46 071	53 333
Upplupna kostnader för renhållning	3 296	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 362
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 958	73 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**418 427**	**196 669**

Not 20 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	28 670 000	28 670 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 2 mars 2026

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bo Rosendahl
Ordförande

Heinrich Kossmann
Styrelsesuppleant, tjänstgörande i styrelsen vid behandlingen och undertecknandet av årsredovisningen i stället för styrelseledamoten Jonas Belfrage

Göran Peterson
Ledamot

Åsa Anderberg
Ledamot

Ami Nittmar
Ledamot

Bo Andersson,
Ledamot Riksbyggen

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Björn Johnsson
Förtroendevald revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572072796

Dokument

Årsredovisning 2025 Bonum Brf Apelgården i Båstad
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2026-03-09 12:07:16 CET (+0100) av Ingrid Gustavsson (IG)
Färdigställt 2026-03-10 14:44:10 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Bo Rosendahl (BR)
bo.g.rosendahl@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Rosendahl"
Signerade 2026-03-09 12:10:17 CET (+0100)

Heinrich Kossman (HK)
h.c.kossmann@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Heinrich Jürgen Kossmann"
Signerade 2026-03-09 12:48:30 CET (+0100)

Åsa Anderberg (ÅA)
asabengt@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Karin Anderberg"
Signerade 2026-03-09 17:02:35 CET (+0100)

Göran Peterson (GP)
petersongoran007@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Göran Henry Peterson"
Signerade 2026-03-09 13:13:48 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572072796

Ami Nittmar (AN)
amini38@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ami Nittmar"
Signerade 2026-03-09 16:16:03 CET (+0100)

Bo Andersson (BA)
bo.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON"
Signerade 2026-03-10 08:02:28 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON"
Signerade 2026-03-10 13:47:42 CET (+0100)

Joakim Paulson (JP)
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PAULSON"
Signerade 2026-03-10 14:44:10 CET (+0100)

Björn Johnsson (BJ)
bjornartur.johnsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN ARTUR JOHNSSON"
Signerade 2026-03-10 09:52:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572072796

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad
Org.nr. 769630-1758

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad för år 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra 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. 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

- 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 förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Ärendereferens: 3409130

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Björn Johnsson
Förtroendevald revisor

Ärendereferens: 3409130

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Johnsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-03 15:32:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5da9cb52752b468fa9c5013897ab7d33

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-10 13:49:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: e42827ef0e9a4c428e9c2a936ef5f169

Underskrift 3

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-10 14:45:30 GMT+01:00
Transaktions-ID: a681bbd1922a45b58491d7d4faac64f1

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Dokument-ID 092221155575720727796 Signerat BR, HK, ÅA, GP, AN, BA, KN, JP, BJ

Hållbarhetsredovisning 2025

Bonum BRF Apelgården i Båstad (769630-1758)

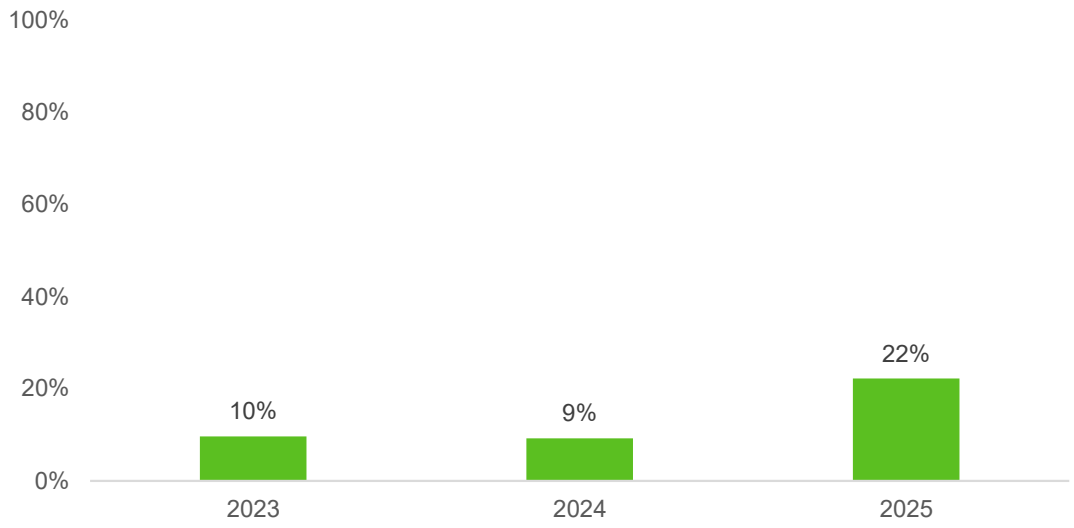


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

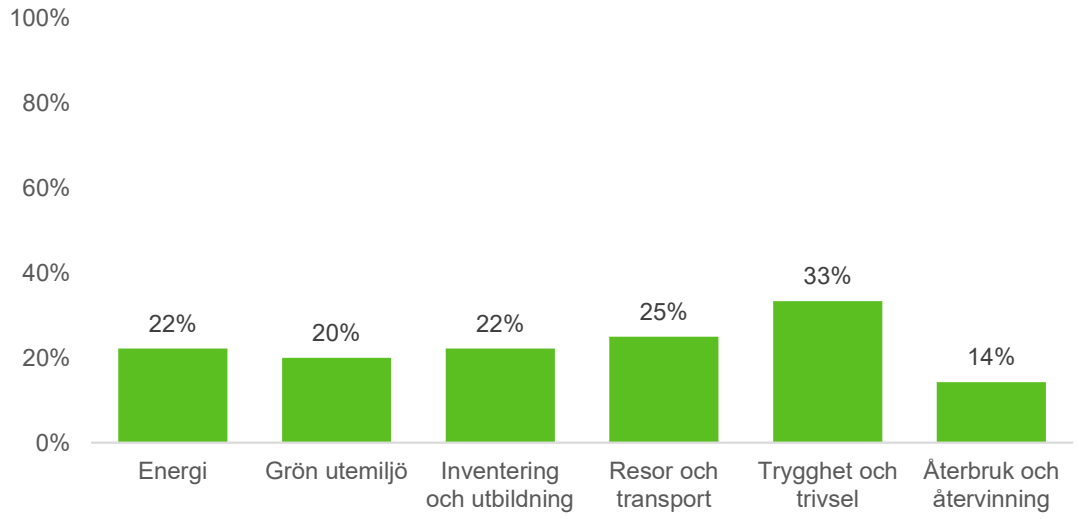
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Bonum BRF Apelgården i Båstad har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 22% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi
- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Mätning och debitering av varmvatten
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Installerat avluftare och avgasare

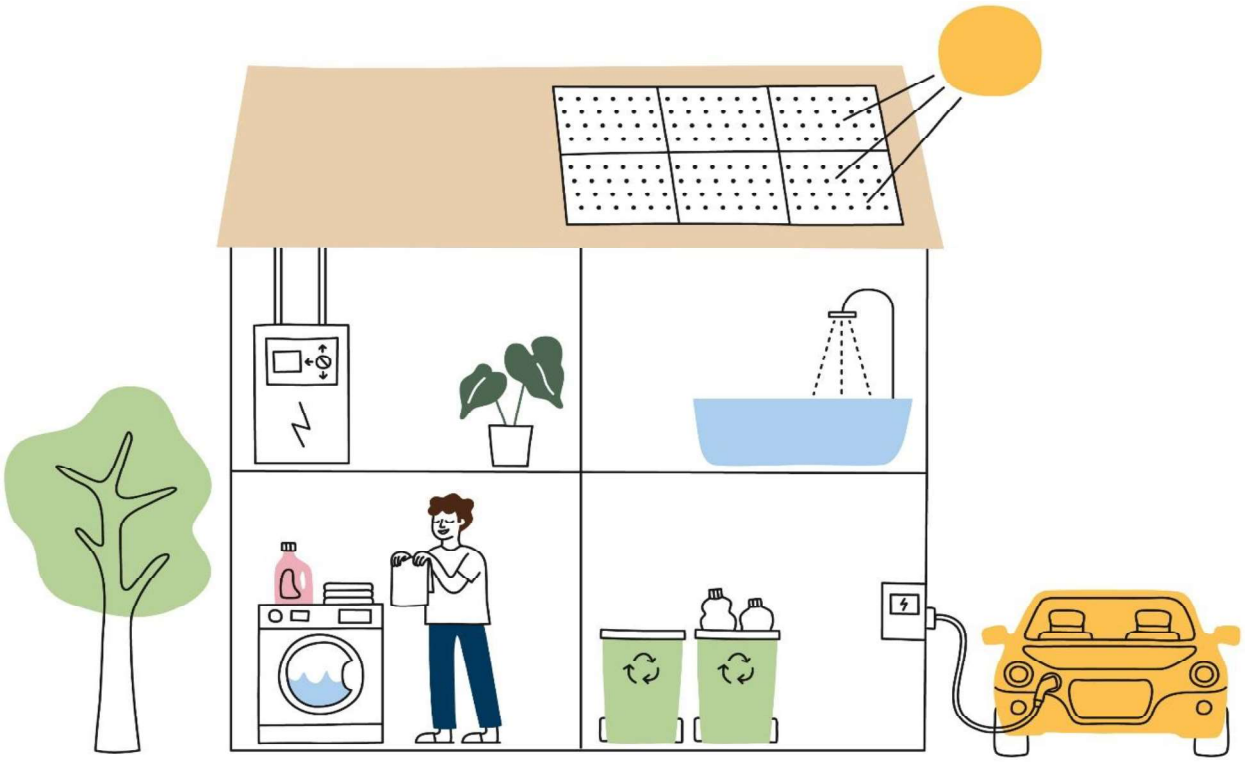
Inventering och utbildning
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Kontrollerat temperaturen

Resor och transport
- Installerat laddstation för elbilar

Trygghet och trivsel
- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- Träffats dagtid

Grön utemiljö
- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- Anlagt gröna tak

Återbruk och återvinning
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-02-27.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

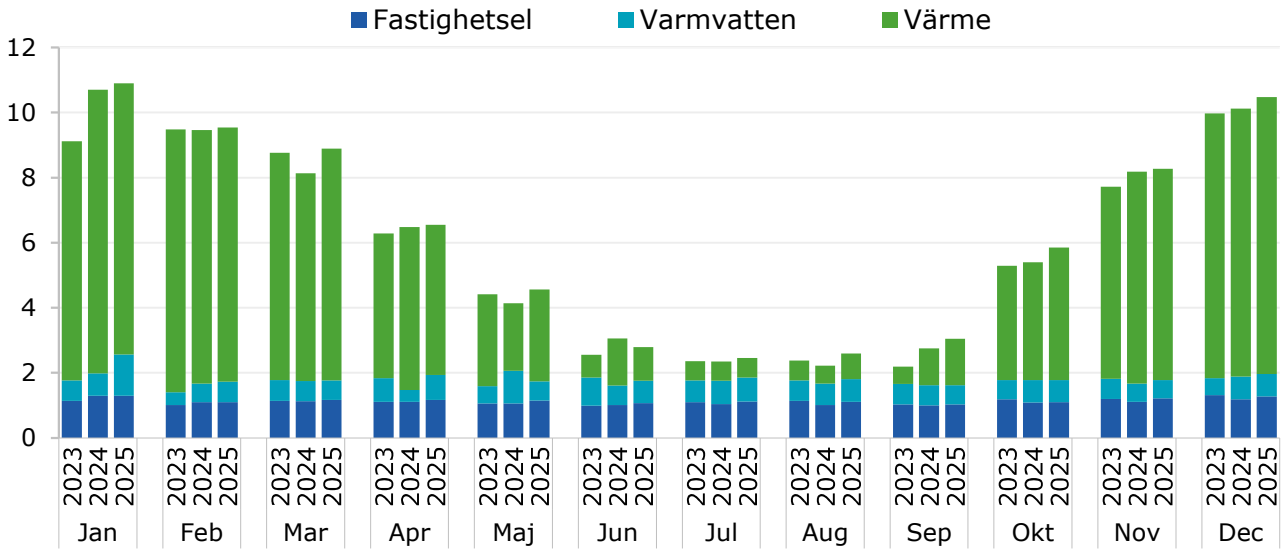
Föreningens totala area var 3 556 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	71	73	76	kWh/m^2
Varav fastighetsel	13	13	14	kWh/m^2
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	20	19	19	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 460 l/m² varav 130 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 8 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se