

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Apollo 2

783800-0045

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Apollo 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ludvika


Anders Borg

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Apollo 2

783800-0045

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apollo 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens uppgift har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar marken med äganderätt och har inte del i någon samfällighet.

Det finns en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 94 st

Antal medlemmar vid årets slut 93 st

Tillkommande medlemmar under året är 7 st och avgående medlemmar under året är 8 st

Styrelsen har bestått av följande personer:

Ordförande	Anders Borg
Sekreterare	Tommy Glas
Ledamot	Börje Carlsson
Ledamot	Christer Storhed
Ledamot	Glenn Tengström
Ledamot	Elisabet Rosell

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Borg, Tommy Glas och Glenn Tengström

Övriga uppdrag har följande personer:

Revisor	Marcus Persson, Åhlberg & Partners AB
Revisorssuppleant	Birgitta Thorberg, Hugos Affärsbyrå AB
Bokföring, betaltjänster och bokslut	Linda Blom, ECIT Services AB
Lokalvårdare	Monika Hjälms Dergunova och Inna Hontsaryk
Husvärd/vaktmästare	Johan Svensson
Valberedning	vakant
Valberedningssuppleant	vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fjärrvärmeexpert från Länsstyrelsen har varit här och gått igenom vår fastighet tillsammans med styrelsen. Det mesta som bör göras är glädjande nog redan gjort. Veldig låg vattenförbrukning. Avgasare, filter, ett nytt expansionskärl och styrenhet bör installeras enligt experten. Möjligen kan en liten solcellsinstallation vara en bra investering. Med anledning av genomgången av fjärrvärmeexpertens höjdes vår energideklaration till nivå D (tidigare E). Se tavlan energideklaration i entrén.

FNI (fastighetsnära insamling av förpackningsavfall) kommer att genomföras hos oss under 2026 i nuvarande soprum, dessa kan lyckligtvis användas även i fortsättningen. Sopnedkassen kan vi fortsättningsvis även använda.

Corner Pocket Club har hyrt vår lokal från och med 1 januari 2026. Renovering har pågått under hösten med målning, bytt ut elsystem som var underkänt och nytt golv. Hyresgästen ska bedriva verksamhet med biljard- flipper- och arkadhall inklusive sport- och spelaktiviteter såsom pingis och boule. Bolaget kommer även bedriva servering av mat och dryck i lättare form samt därmed förenlig verksamhet.

Föreningen har investerat i avgasare, magnetfilter som tar bort syre och magnetit ur värmesystemet och ett nytt expansionskärl och med det kan vi förlänga livslängden på vårt värmesystem med 15 till 20 år. Denna åtgärd är tänkt att finansieras genom medel ur den yttre reparationsfonden, vilket medför en återföring om 167.375 kr.

Mätning av värme genom utplacerade puckar som registrerar värmenivån i vissa lägenheter och garagen som mäter värme under en viss tid har genomförts under vintern. Värmen håller ca 21° i de lägenheterna som mättes och garagen ca 14°.

Under året har vi haft två vattenskador i föreningen, där det har uppstått stora skador och kostnader.

Radonmätning har påbörjats under 2025 och har avslutats under mars månad i år.

Laddning av elbilar eller hybrider inte får ske i garagen, varken via eluttag eller laddbox, detta enligt vår försäkring i Länsförsäkringar.

Laddning av cykelbatterier, enligt Länsförsäkringar är detta inte tillåtet i cykelrummen.

Föreningen äger per den 31 december 2025 följande

Föreningen äger i dag 87 lägenheter, en samlingslokal på 295 m2 och 19 garage (23 st i kö).

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

Ettor	33 st	38%	17,5 - 36,5 m2
Tvåor	15 st	17%	57,5 m2
Treor	33 st	38%	65,0 - 72,0 m2
Fyror	6 st	7%	88,5 - 90,5 m2

Samt 19 garage som hyrs ut separat till medlemmarna (23 som står i kö).

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten. Styrelsearbetet har behandlat ekonomi, personalärenden, fastighetsförvaltning, lägenhetsbyten, andrahandsuthyrningar och löpande ärenden.

Firmatecknare har varit två i styrelsen. Styrelsearvode per kalenderår uppgår till 95 700 kr som fördelats inom styrelsen efter arbetsfördelning.

Tre möten har genomförts med de två övriga Apollo föreningarna där gemensamma ärenden behandlats.

Styrelsen har följt lagar, stadgar, god moral och haft ett bra samarbetsklimat i sitt styrelsearbete under verksamhetsåret.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Dalarnas Försäkringsbolag
Handelsbanken
Hjelm's rör ab
ECIT Services AB
Loopia
Avarn Security
Tele2
Telia
VB-energi
WBAB
Åhlberg & Partners AB

Avtals typ

fastighetsförsäkring (fullvärde)
banktjänster
VVS
bokföring, betaltjänster och bokslut
webbhotell (vår hemsida)
bevakning
tv, gruppavtal och data bredband
tv och data genom fiber bredband
el och uppvärmning med fjärrvärme
sophantering, vatten
revision

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen som den boende själv tecknar.

Framtida underhåll och investeringar

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplan. Den innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Det är ett viktigt instrument som styrelsen har att sätta lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin.

Föreningen kommer att följa underhållsplan som sträcker sig över 10 år framåt. Enligt den beräknar föreningen att genomföra följande underhåll och investeringar.

År 2026

FNI (fastighetsnära insamling av förpackningsavfall)
Radonmätning
Måla om fontänen
Solceller
Besikta stam-, vatten - och avloppsledningar

År 2027

OVK kontroll

År 2028

Byta ut datorn, skrivare och kopiator

Renovera duschen i källaren

Byta ut nyckelsystem i fastigheten

År 2029

Omdragning av elledningar i fastigheten

År 2030

Relining av avloppsstammar

År 2031

Byta ut lägenhetsfönster och balkongdörrar

År 2032

Kontrollera takbeläggning, vindbrädor och taksäkerhet

År 2033

Kontrollera isoleringen med lösullen på vinden.

År 2034

Kontrollera stuprören ink. avrinning

År 2035

Energideklarationskontroll

Löpande kontroller och underhåll mm varje år

Avläsning av gårdsbelysningen för fakturering till Apollo 1 och 3

Byta till nya koder vid ytterdörrarna minst en gång per år

Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen en gång per år

Kontrollera brandluckorna, brandsläckarna och brandlarm.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av resultat- och balansräkning. Se även bokslutssammanställningen här nedan.

Föreningen har allt försäkrat hos Dalarnas Försäkringsbolag.

AP

Bokslutssammanställning

Resultatet efter skatt för räkenskapsåret blev en förlust på 598 136 kr.

Vi har en likviditet på 584 122 kr.

Vi har skulder till kreditinstitut på 9 394 121 kr.

Amorteringar på banklån uppgick till 76 510 kr.

Vi har en fastighetsinteckning på 9 823 000 kr som ställd säkerhet.

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår till 34 376 000 kr, varav mark 9 427 000 kr och byggnad 24 949 000 kr

Avsättning till yttre underhållsfond görs med 103 128 kr.

Lånestatus 2025-12-31

1 170 000 kr fast ränta 1,55 % under åren 2021-2026 juni, ingen amortering.

5 584 121 kr fast ränta 2,28 % amorteringsfritt t.o.m juni 2026. Lånet löper på tiden 2020-2028 juni

1 500 000 kr rörlig ränta 3,35% ingen amortering.

640 000 kr rörlig ränta 3,25 % ingen amortering.

500 000 kr rörlig ränta 2,82 % ingen amortering.

Årsavgifter (hyror)

Styrelsen räknar med att det eventuellt kan komma en hyreshöjning under 2026 på grund av utvecklingen i samhället och omvärlden. Vi har fått höjningar på nätavgiften el, fjärrvärme, sophantering och vatten.

Till slut vill styrelsen rikta ett stort tack till Er alla som ställt upp för föreningen under verksamhetsåret och ser fram emot ett gott samarbete med alla medlemmar under kommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 626	2 597	2 456	2 432	2 437
Resultat efter finansiella poster	-598	-409	-762	-854	-473
Soliditet (%)	22	26	29	32	35
Kassalikviditet (%)	98	68	75	127	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	557	523	517	517
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 818	1 736	1 754	1 789	1 833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 053	1 970	1 980	2 021	2 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	-22	9	22	43	54
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	229	204	160	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	97	97	97

Uppllysning vid förlust

Föreningens verksamhetslokal har under året genomgått en omfattande renovering. Årsavgiften som den nya hyresgästen betalar kommer att innebära väsentligt ökade intäkter.

Föreningen har under året installerat magnetitfilter och avgasare, vilket kommer att förlänga värmesystemets livslängd med uppskattningsvis minst 10-15 år.

Den rörliga räntan har under året sänkt våra räntekostnader.

Styrelsen planerar att installera solceller inklusive batteri på taket som i så fall kommer att sänka vår kostnad för el under en del av året.

Underhållsplanen innehåller inga stora eller kostsamma planerade investeringar/underhåll de kommande 5 åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 800	960 000	555 923	2 009 639	-408 733	3 367 629
Disposition av föregående års resultat:				-408 733	408 733	0
Avsättning yttre fond			97 569	-97 569		0
Årets resultat					-598 136	-598 136
Belopp vid årets utgång	250 800	960 000	653 492	1 503 337	-598 136	2 769 493

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 503 337
årets förlust	-598 136
	905 201
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	103 128
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-167 375
i ny räkning överföres	969 448
	905 201

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	2 625 698	2 596 701
Övriga rörelseintäkter		62 077	12 570
		2 687 775	2 609 271
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader underhåll	3	-15 169	-41 691
Fastighetskostnader, drift	4	-1 871 255	-1 674 516
Övriga externa kostnader		-186 855	-136 199
Personalkostnader	5	-505 749	-463 005
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-483 930	-453 930
		-3 062 958	-2 769 341
Rörelseresultat		-375 183	-160 070
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 035	-248 675
		-222 953	-248 663
Resultat efter finansiella poster		-598 136	-408 733
Resultat före skatt		-598 136	-408 733
Årets resultat		-598 136	-408 733

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 925 974	12 379 904
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	197 615	0
		12 123 589	12 379 904
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga andelar	9	0	30 000
Summa anläggningstillgångar		12 123 589	12 409 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 350	0
Övriga fordringar		10 786	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 795	20 803
		66 931	21 103
<i>Kassa och bank</i>		584 122	325 252
Summa omsättningstillgångar		651 053	346 355
SUMMA TILLGÅNGAR		12 774 642	12 756 259

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		250 800	250 800
Upplåtelseavgift		960 000	960 000
Föreningens underhållsfond		653 492	555 923
		1 864 292	1 766 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 503 337	2 009 639
Årets resultat		-598 136	-408 733
		905 201	1 600 906
Summa eget kapital		2 769 493	3 367 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11 12	9 340 564	8 878 819
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	53 557	91 812
Leverantörsskulder		192 518	9 561
Övriga skulder		23 406	49 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 104	358 639
Summa kortfristiga skulder		664 585	509 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 774 642	12 756 259

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-598 136	-408 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		483 930	453 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-114 206	45 197
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 042	119 670
Förändring av kortfristiga skulder		182 243	37 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 995	202 230
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-197 615	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	0
Amortering av lån		-76 510	-91 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		423 490	-91 812
Årets kassaflöde		258 870	110 418
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		325 252	214 834
Likvida medel vid årets slut		584 122	325 252

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5%
Tillbyggnad över balkong	10%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 618 398	2 550 701
Hysesintäkter	0	40 000
Upprättande av köpekontrakt	4 800	4 000
Pantsättningsavgift	2 500	2 000
	2 625 698	2 596 701

Not 3 Fastighetskostnader underhåll

	2025	2024
Fastighetsskötsel, städmaterial, övr.	8 851	15 617
Reparation av bostäder	0	1 250
Reparation av gemensamma utrymmen	5 019	17 007
Reparation hus utvändigt	1 299	2 773
Reparation garage	0	5 044
	15 169	41 691

Not 4 Fastighetskostnader drift

	2025	2024
Elavgifter	84 564	94 076
Fjärrvärme	739 614	713 502
Vattenavgifter	381 045	375 588
Renhållning/sopor	155 035	135 583
Övriga fastighetskostnader	192 062	41 467
Fastighetsförsäkring	87 969	119 817
Kabel- och TV-avgifter	83 212	86 155
Bredbandsavgift och internetkostnad	8 394	4 298
Fastighetsskatt	109 960	104 030
Självrisk	29 400	0
	1 871 255	1 674 516

MP

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	287 461	273 159
Styrelsearvoden	91 350	87 000
	378 811	360 159
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	14 808	11 253
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	98 688	89 757
	113 496	101 010
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	492 307	461 169

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 686 212	21 686 212
Inköp	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 716 212	21 686 212
Ingående avskrivningar	-9 306 308	-8 852 378
Årets avskrivningar	-483 930	-453 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 790 238	-9 306 308
Utgående redovisat värde	11 925 974	12 379 904
Taxeringsvärde byggnader	24 949 000	24 570 000
Taxeringsvärden mark	9 427 000	7 953 000
	34 376 000	32 523 000

AP

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 361	210 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 361	210 361
Ingående avskrivningar	-210 361	-210 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 361	-210 361
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	197 615	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 615	0
Utgående redovisat värde	197 615	0

Not 9 Lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	30 000
Försäljningar	-30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	30 000
Utgående redovisat värde	0	30 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år	8 973 316	8 511 571
Förfaller senare än ett år men inom fem år	367 248	367 248
	9 340 564	8 878 819

Not 11 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 340 564	8 878 819
	9 340 564	8 878 819
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 557	91 812
	53 557	91 812

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,55	2026-06-01	1 170 000	1 170 000
Stadshypotek	2,28	2028-06-01	5 584 121	5 660 631
Stadshypotek	3,350	3 månader	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	3,250	3 månader	640 000	640 000
Stadshypotek	2,820	3 månader	500 000	
			9 394 121	8 970 631

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 823 000	9 823 000
	9 823 000	9 823 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 13 mars 2026


Ludvika



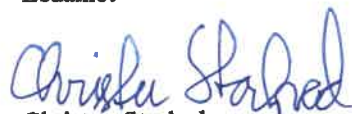
Anders Borg
Ordförande



Börje Carlsson
Ledamot




Tommy Glas
Ledamot



Christer Storhed
Ledamot



Elisabet Rosell
Ledamot



Glenn Tengström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 20 april 2026*



Marcus Persson
Revisor