

Årsredovisning 2022



Brf Äppelgården

Org nr 716421-7122

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelgården, med säte i Bromma kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Mattisborgen 3 i Stockholms kommun.
Tomträttsavgälden är oförändrad t o m 31 mars 2030.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 28 bostadsrätter.
Den totala boarean (BOA) är 2 144 kvm.
Föreningen har 20 garageplatser varav fem elladdningsstationer och en MC-plats.

Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB för den ekonomiska förvaltningen tom. den 31 december 2022.

Föreningen har avtal med Nabo för den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar avseende garage i källare, cykelrum, soprum för källsortering, gårdanläggning med lekplats och planteringar, gemensam lokal, undercentral för el, värme och ventilation samt sopsugsanläggning. Föreningens andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 28/105.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Frank (ordförande) Georgios Bekiris Paul Saliba Carina Åström Philip Svensson
-----------	---

Suppleanter	Victor Lindgård Savannah Lindqvist Göran Åström
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Styrelsen vald till valberedning.

Revisor

Feiff Revision AB med Niklas Feiff som huvudansvarig.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17-06-2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 22-06-2010.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med 2 000 kr per lägenhet, totalt 56 000 kr per år. Ersättning till föreningens revisorer blir ett skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byter ekonomisk förvaltare från Fastum till SBC den 01-01-2023. Anledningen är att vi får en mera användarvänlig portal och en lägre kostnad.
Byggt om samtliga armaturer till LED i de allmänna utrymmena och utomhus vid entreerna. Detta har inneburit att elförbrukningen sjunkit.
Bytt service företag för våra hissar från Schindler till Elevate AB. Vi får betydligt lägre timkostnad och lägre pris på reservdelar.
Upphandlat bredband/tv. Ny leverantör Halebob/Telia. Bytet genomförs den 19-01- 2023.
Ny energideklaration har gjorts under året.
Under året uppmärksammades att Fastum debiterat för hög avgift för en lägenhet i minst 10 års tid. Föreningen återbetalade mellanskillnaden som var på 54 714 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (44) medlemmar. Under året har nio (tre) medlemmar tillträtt samt åtta (fem) medlemmar utträtt ur föreningen vid sex (tre) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 708	1 766	1 769	1 774	1 702
Resultat efter finansiella poster	-586	-470	-404	-424	-664
Soliditet (%)	76,77	76,82	76,95	76,66	76,99
Resultat exkl avskrivning	179	295	332	312	72
Fastighetslån/kvm (kr)	7 078	7 097	7 138	7 163	7 214
Årsavgifter/kvm (kr)	706	0	0	0	0
Energikostnad/kvm	270	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,87	0,71	1,06	1,54	1,97

Nyckeltalen årsavgifter/kvm och energikostnad/kvm används fr.o.m. år 2022.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader avseende el, värme och vatten dividerat med BOA.

Genomsnittlig skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 790 003	13 929 997	399 732	-3 747 766	-469 700	51 902 266
Disposition av föregående års resultat:			42 880	-512 580	469 700	0
Årets resultat					-586 403	-586 403
Belopp vid årets utgång	41 790 003	13 929 997	442 612	-4 260 346	-586 403	51 315 863

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 260 347
årets förlust	-586 403
	-4 846 750
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	42 880
i ny räkning överföres	-4 889 630
	-4 846 750

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 707 890	1 765 866
Övriga rörelseintäkter		217 775	121 426
Summa rörelseintäkter		1 925 665	1 887 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 365 642	-1 211 330
Övriga externa kostnader	4	-207 083	-212 168
Personalkostnader	5	-42 931	-60 676
Avskrivningar		-764 958	-764 958
Summa rörelsekostnader		-2 380 613	-2 249 132
Rörelseresultat		-454 948	-361 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 474	-107 860
Summa finansiella poster		-131 455	-107 860
Resultat efter finansiella poster		-586 403	-469 700
Årets resultat		-586 403	-469 700

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	9 616 674	9 724 727
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 616 674	9 724 727
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 858 401	56 486 023
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 847	117 130
Summa materiella anläggningstillgångar		55 946 248	56 603 153
Summa anläggningstillgångar		65 562 922	66 327 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 616	2 000
Fordringar hos entreprenör		63 864	63 864
Övriga fordringar	8	1 053 589	1 043 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 051	121 027
Summa kortfristiga fordringar		1 280 120	1 230 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 471	4 021
Summa kassa och bank		2 471	4 021
Summa omsättningstillgångar		1 282 591	1 234 751
SUMMA TILLGÅNGAR		66 845 513	67 562 631

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 720 000	55 720 000
Fond för yttre underhåll		442 612	399 732
Summa bundet eget kapital		56 162 612	56 119 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 260 347	-3 747 767
Årets resultat		-586 403	-469 700
Summa fritt eget kapital		-4 846 750	-4 217 467
Summa eget kapital		51 315 862	51 902 265
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 200 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder		4 200 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 975 000	11 015 984
Leverantörsskulder		105 222	70 763
Skatteskulder		91 534	64 438
Övriga skulder		0	28 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	157 895	280 824
Summa kortfristiga skulder		11 329 651	11 460 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 845 513	67 562 631

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-586 403	-469 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		764 958	764 958
Förändring skatteskuld/fordran		27 362	566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		205 917	295 824
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-45 616	12 596
Förändring av kortfristiga fordringar		51 580	-16 413
Förändring av leverantörsskulder		34 459	36 465
Förändring av kortfristiga skulder		-192 270	-65 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 070	262 813
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-146 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-146 413
Årets kassaflöde		54 070	116 400
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 029 018	912 618
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 083 088	1 029 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 510 790	1 568 496
P-plats och garage	206 100	206 970
Hyresbortfall, garage ej moms	-9 000	-9 600
	1 707 890	1 765 866

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	44 916	0
Serviceavtal	4 200	4 320
Hisskostnader	23 678	18 720
Gemensamhetsanläggning	98 511	114 546
Hissreparationer	17 618	99 339
Fastighetsel	314 607	228 020
Uppvärmning	213 355	229 993
Vatten och avlopp	51 864	42 145
Försäkringskostnader	36 663	31 837
Tomträttsavgäld	244 600	244 600
Kabel-TV	33 725	28 537
Bredband	76 133	64 420
Städning	32 380	24 351
Reparationer	18 257	25 437
Besiktningkostnader	3 604	2 955
Förbrukningsinventarier	5 298	0
Förbrukningsmaterial	4 082	19 497
Planerat underhåll	44 175	27 608
Snöröjning/sandning	0	5 005
Trivselåtgärder	938	0

Bevakn.kostn utryckning/jour	12 655	0
Reparation bostad	18 916	0
Reparation vattenskada	1 610	0
Reparation trapphus	19 914	0
Reparation värme	3 850	0
Reparation fönster	30 000	0
Självrisker	9 660	0
Datorprogram	433	0
	1 365 642	1 211 330

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	16 580	12 010
Kommunal fastighetsavgift	42 532	20 426
Datorkommunikation	0	605
Hemsida	1 095	952
Porto	2 276	2 100
Revisionsarvode	33 750	16 250
Ekonomisk förvaltning	85 959	67 469
Bankkostnader	4 046	3 824
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 900	4 850
Konsultarvode	0	9 620
Teknisk förvaltning	0	68 297
Upprättande av energideklaration	10 000	0
Övriga poster	5 945	5 765
	207 083	212 168

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	32 667	46 170
Sociala avgifter	10 264	14 506
	42 931	60 676

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Ingående avskrivningar	-5 959 250	-5 223 575
Avskrivning byggnad	-627 622	-627 622
Avskrivning tomträtt	-108 053	-108 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 694 925	-5 959 250
Utgående redovisat värde	65 475 075	66 210 750
Taxeringsvärden byggnader	53 658 000	40 201 000
Taxeringsvärden mark	24 600 000	24 200 000
	78 258 000	64 401 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 413	0
Inköp vatten- och elmätare	0	146 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 413	146 413
Ingående avskrivningar	-29 283	0
Årets avskrivningar	-29 283	-29 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 566	-29 283
Utgående redovisat värde	87 847	117 130

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	18 576	18 842
Avräkningskonto förvaltare	1 080 616	1 024 997
Andra kortfristiga fordringar	-45 603	0
	1 053 589	1 043 839

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	12 940	10 783
Förvaltningskostnader	16 718	27 782
Tomträttsavgäld	61 150	61 150
Samfällighetsavgifter	7 961	7 961
Fastighetskötsel	11 312	0
Bostadsrätterna medlemskap	4 970	4 900
Telia	0	8 451
	115 051	121 027

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,407	2023-10-24	2 100 000	2 100 000
Nordea	0,740	2024-09-18	4 200 000	4 200 000
Nordea	2,055	2023-01-04	3 925 000	3 925 000
Nordea	3,114	2023-09-29	4 950 000	4 990 984
Kortfristig del av lån			-10 975 000	-11 015 984
			4 200 000	4 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 10 975 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	18 341	5 405
Styrelsearvoden	32 667	0
Sociala avgifter	10 264	0
Revision	33 875	17 000
Fastighetsel	47 499	56 127
Fjärrvärme	0	37 408
Vatten och avlopp	17 858	15 396
Förutbetalda avgifter och hyror	-2 609	146 250
Städning	0	3 238
	157 895	280 824

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

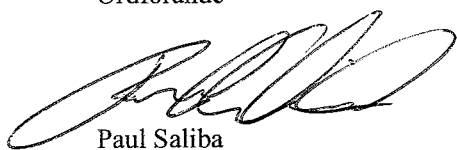
Bromma den 2023-04-30



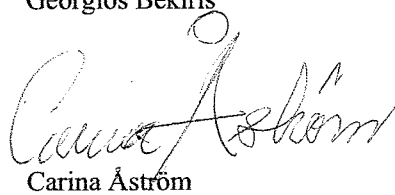
Maria Frank
Ordförande



Georgios Bekiris



Paul Saliba



Carina Åström



Philip Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelgården

Org.nr 716421-7122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelgården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023-05-05



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor