

Brf Apellunden
Org nr 769620-2931

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-04, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hisham Törnvall	Ordförande	2024
Marcus Heinonen	Ledamot	2023
Bo Sandstedt	Ledamot	2023
Torbjörn Andersson	Ledamot	2024
Johnny Charbachi	Ledamot	2024

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda möten, samt ett konstituerande möte efter stämman. Utöver detta har ordföranden och minst en ledamot per mötestillfälle, deltagit i flera GA-möten. (GA = gemensamhetsanläggning). GA-gruppen har att handlägga och besluta kring alla frågor som rör den yttre miljön inklusive miljöhus och varmgaraget i källaren på vår fastighet.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp, 96 600 kr, i arvode till styrelsen.

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

Föreningen förvärvade 2010-05-05 fastigheten Ilbudet 14 i Linköpings kommun. Lagfart erhöles 2010-08-12.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra respektive fem våningar med totalt 49 bostadslägenheter. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser varav 8 garage på gården, 16 i underjordiskt garage, 8 i carport, samt 17 p-platser utomhus.

Den totala lägenhetsytan är ca 3 849 kvm.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Byggnaden färdigställdes 2011 och fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Fr.o.m. år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgift för lokaler utgår fr.o.m. fastställt värdeår

Föreningen är tillsammans med Brf Vallmon delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende kör- och gångytor, parkeringar, grönytor, inkl. planteringar, belysning, markutrustning, garage, soprum, dag- och spillvattenledningar inkl. brunnar, samt andra erforderliga anläggningar.

Ansvar för gemensamma anläggningar (utemiljö och varmgarage) sker genom delägarförvaltning med Brf Vallmon och det innebär att båda styrelserna måste vara eniga om de beslut som fattas och att protokoll ska föras.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. FF-Fastighetservice avseende skötsel av den yttre miljön. HSB avseende fastighetsskötsel, jour och städning av gemensamma utrymmen. KONE avseende service och underhåll av hissar. Kiwa avseende besiktning av hissar. KTC avseende driftövervakning av undercentraler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om att höja årsavgifterna med 4 procent har fattats. Kraftigt stigande räntor, hög inflation och högt elpris ligger till grund för beslutet. Höjningen träder i kraft 2023-01-01.

I samband med villkorsändring av föreningens lån, i mars och december, gjordes extra amorteringar om 505 000 kr respektive 1 000 000 kr.

Största investeringen under 2022 var installation av 3-fas laddplatser i varmgaraget. Samtliga bilplatser i varmgaraget och även mc-platsen har nu uttag för laddning.

Fem äldre, murkna rönnbärsträd längs Westmansgatan har tagits ned och ersatts med nyplanterade rönnar, av sort Astrid E.

En ny uteplats med soffor och bord har iordningställts direkt norr om Skogsfridsgatan 4A.

Carport, markgarage och det med brf Vallmon gemensamma miljöhuset har tvättats och målats.

Muren av betongsten längs parkeringsplatserna mot grannfastigheterna har reparerats och ett större hål har tagits upp i muren för bättre avrinning vid stora regnmängder.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 756 156	2 745 524	2 723 657	2 771 929
Resultat efter finansiella poster	kr	-196 592	160 139	92 017	151 680
Soliditet	%	79	77	77	77
Likviditet	%	305	557	506	432
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	621	621	615	609
Skuldsättning per kvm	kr	5 698	6 391	6 536	6 568
Energikostnad per kvm	kr	130	125	114	118
Räntekänslighet	%	10,6	11,3	11,7	11,8
Sparande per kvm	kr	138	217	220	224
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	49 112 000	44 093 000	1 672 668	-409 997	160 139
Reservering till yttre fond			319 000	-319 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-64 375	64 375	
Balansering av föregående års resultat				160 139	-160 139
Årets resultat					-195 592
Belopp vid årets utgång	49 112 000	44 093 000	1 927 293	-504 483	-195 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-504 483
Årets resultat	-196 592
	<hr/>
	-701 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	319 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-119 356
I ny räkning balanseras	-900 719
	<hr/>
	-701 075

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-196 592
Dispositioner	-199 644
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-396 236
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 126 937
---	-----------

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 756 156	2 745 524
Summa rörelseintäkter		2 756 156	2 745 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 490 783	-1 212 386
Periodiskt underhåll	5	-119 356	-64 375
Övriga externa kostnader	6	-149 428	-129 338
Arvodet och personalkostnader	7	-116 339	-113 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-692 910	-692 910
Summa rörelsekostnader		-2 568 816	-2 212 343
Rörelseresultat		187 340	533 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 639	21 074
Räntekostnader		-398 571	-394 116
Summa finansiella poster		-383 932	-373 042
Resultat efter finansiella poster		-196 592	160 139
Årets resultat		-196 592	160 139
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-196 592	160 139
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		119 356	64 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-319 000	-319 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-396 236	-94 486

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

117 576 037

118 258 884

Inventarier, verktyg och installationer

10

20 124

30 187

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

348 882

0

Summa materiella anläggningstillgångar

117 945 043

118 289 071

Summa anläggningstillgångar

117 945 043

118 289 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12

77 613

49 189

Övriga fordringar

176 495

41 531

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 902

53 413

Klientmedel i SHB

2 176 265

3 792 248

Summa kortfristiga fordringar

2 488 275

3 936 381

Summa omsättningstillgångar

2 488 275

3 936 381

Summa tillgångar

120 433 318

122 225 452

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

93 205 000

93 205 000

Fond för yttre underhåll

1 927 293

1 672 668

Summa bundet eget kapital

95 132 293

94 877 668

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-504 483

-409 997

Årets resultat

-196 592

160 139

Summa fritt eget kapital

-701 075

-249 858

Summa eget kapital

94 431 218

94 627 810

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

25 187 253

9 649 753

Summa långfristiga skulder

25 187 253

9 649 753

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

162 000

17 346 500

Leverantörsskulder

148 897

95 834

Skatteskulder

40 976

2 918

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

462 974

502 637

Summa kortfristiga skulder

814 847

17 947 889

Summa eget kapital och skulder

120 433 318

122 225 452

Kassaflödesanalys

**2022-01-01
-2022-12-31** **2021-01-01
-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 187 340 533 181

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 692 910 692 910

Erhållen ränta 14 639 21 074

Erlagd ränta -398 571 -394 116

496 318 **853 049**

Ökning/minskning kundfordringar -28 423 -47 810

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -139 454 3 065

Ökning/minskning leverantörsskulder 53 063 961

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -1 605 16 272

Kassaflöde från den löpande verksamheten 379 899 825 537

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -348 882 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -348 882 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 647 000 -611 129

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 647 000 -611 129

Årets kassaflöde -1 615 983 214 408

Likvida medel vid årets början 3 792 248 3 577 841

Likvida medel vid årets slut 2 176 265 3 792 249

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år	(t.o.m. år 2159)
Laddplatser	5 år	(t.o.m. år 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inga större investeringar eller underhåll planerade under 2023.

Med anledning av situationen i omvärlden kommer föreningen sannolikt att påverkas av ökade kostnader, för bland annat el och räntor, när bindningstider löper ut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 389 992	2 389 992
Hyror parkering & garage	241 175	235 750
Elavgifter	5 500	2 500
Kabel-TV avgifter	124 656	124 656
Övriga hyrestillägg	0	1 176
Övrig momspliktig intäkt	3 183	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 764 506	2 754 074
Hyresförluster vakanser garage	-6 650	-8 250
Övriga vakanser hyresförluster	-1 700	-300
Summa nettoomsättning	<u>2 756 156</u>	<u>2 745 524</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	187 815	210 243
Reparationer, löpande underhåll	357 192	156 436
Elavgifter	218 712	157 773
Uppvärmning	287 739	298 806
Vatten och avlopp	73 901	69 830
Renhållning	92 651	78 573
Försäkringar	43 068	41 155
Kabel-TV / Internet	128 397	127 258
Övriga fastighetskostnader	7 722	19 352
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 586	52 960
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 490 783</u>	<u>1 212 386</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Underhåll målning	73 334	0
Anläggning uteplats	46 022	0
Byte expansionskärl	0	64 375
Summa periodiskt underhåll	<u>119 356</u>	<u>64 375</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	2 996	0
Förbrukningsinventarier	0	900
Kontorsmaterial	1 135	138
Kommunikation	946	824
Porto	0	240
Revision	16 000	14 800
Föreningsmöten	9 784	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 730	67 190
Övriga förvaltningskostnader	11 177	9 104
Övriga externa tjänster	30 750	30 292
Medlems- och föreningsavgifter	5 910	5 850
Summa övriga externa kostnader	<u>149 428</u>	<u>129 338</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	95 200
Sociala kostnader	19 739	18 134
Summa arvoden, personalkostnader	<u>116 339</u>	<u>113 334</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 633	21 074
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa finansiella intäkter	<u>14 639</u>	<u>21 074</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 974 000	99 974 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 741 116	-5 058 269
Årets avskrivningar	-682 847	-682 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 423 963	-5 741 116
Utgående planenligt värde	<u>93 550 037</u>	<u>94 232 884</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 026 000	24 026 000
Utgående planenligt värde	24 026 000	24 026 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>117 576 037</u>	<u>118 258 884</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 515 000	53 999 000
Taxeringsvärde mark	15 603 000	18 920 000
	<u>85 118 000</u>	<u>72 919 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	83 200 000	71 200 000
Lokaler	1 918 000	1 719 000
	<u>85 118 000</u>	<u>72 919 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 313	50 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 313	50 313
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 126	-10 063
Årets avskrivningar	-10 063	-10 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 189	-20 126
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>20 124</u>	<u>30 187</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp laddstationer	348 882	0
Utgående anskaffningsvärden	348 882	0
Redovisat värde	<u>348 882</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	46 011	7
Momsfordran	89 713	0
Fordringar på JM	18 375	18 375
Fordringar på Brf Vallmon	22 396	23 149
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>176 495</u>	<u>41 531</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	2,28	2027-03-30	8 335 000
Handelsbanken	0,82	2026-04-30	9 649 753
SBAB	3,61	2024-11-12	7 364 500
Summa skulder till kreditinstitut			25 349 253
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-162 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 187 253
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 539 253

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	30 795 000	30 795 000
Summa ställda säkerheter	30 795 000	30 795 000

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Torbjörn Andersson

Johnny Charbachi

Marcus Heinonen

Bo Sandstedt

Hisham Törnvall
Ordförande

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BO SANDSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 18:38:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Sandstedt

Datum

Bo Sandstedt

Leveranskanal: SMS

TORBJÖRN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-30 09:08:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Torbjörn Andersson

Datum

Torbjörn Andersson

Leveranskanal: SMS

JOHNNY CHARBACHI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-30 19:12:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHNNY CHARBACHI

Datum

Johnny Charbachi

Leveranskanal: SMS

MARCUS HEINONEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-31 13:46:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Heinonen

Datum

Marcus Heinonen

Leveranskanal: SMS

HISHAM TÖRNVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-31 13:49:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hisham Törnvall

Datum

Hisham Törnvall

Leveranskanal: SMS

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 12:33:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apellunden, org.nr 769620-2931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apellunden för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Apellunden för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 12:31:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post