



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras höjas närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ensilaget GA 1 och GA 4. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar ensilaget GA1 och GA4.

#### Styrelsen

Attila Galaczi	Ordförande
Zackarias Elkhail	Ledamot
Patricio Benjamin Mora	Ledamot
Malin Schön	Ledamot
Melinda Sjögren	Ledamot
Marc Göranson-Svare	Suppleant
Erik Jansson	Suppleant
Arjanit Kelmendi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

### Valberedning

Joakim Allers  
Max Wållgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-20. Extra stämma med anledning av röstning om tillbyggnationer.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ensilaget 3	2020	Malmö
Ensilaget 4	2020	Malmö
Ensilaget 5	2020	Malmö
Ensilaget 6	2020	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020 - 2021 och består av 16 småhus.

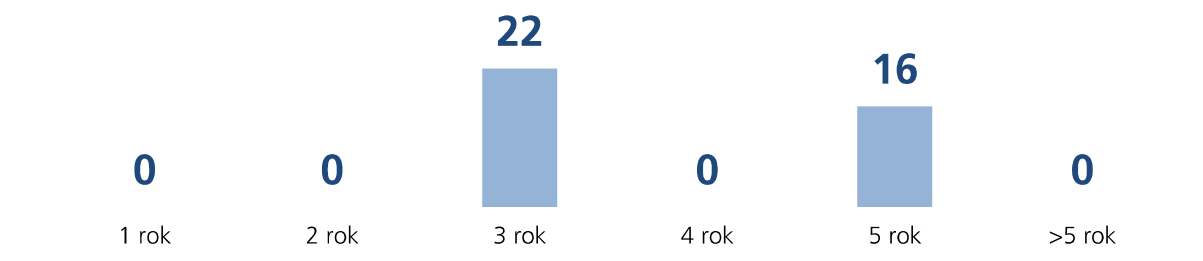
Fastigheternas värdeår är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 284 m<sup>2</sup>, varav 4 284 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

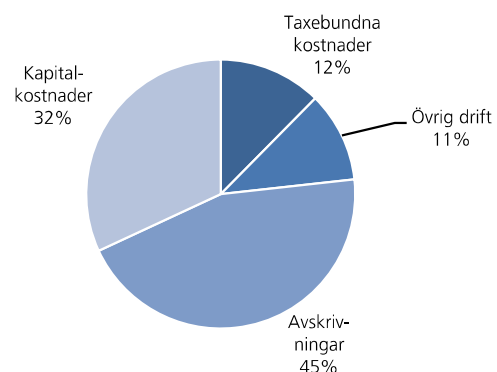
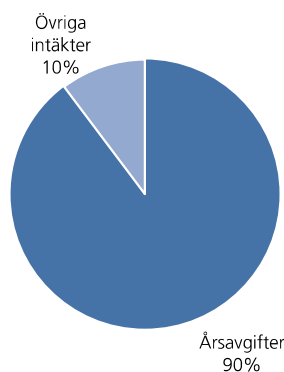
Avtal	Leverantör
Telia	Fiber
VA-syd	Avfallshantering
SBC	Ekonomisk Förvaltning
Rexel	Elbilsladdning
Dina Försäkringar	Försäkring
Eon	El

## Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>740 549</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 749 415	376 951
Finansiella intäkter	222	0
Minskning långa fordringar	0	18 631
Minskning kortfristiga fordringar	0	383 708
Medlemsinsatser	0	123 350 000
Ökning av kortfristiga skulder	170 208	483 859
	<b>2 919 844</b>	<b>124 613 150</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	587 402	40 802
Finansiella kostnader	804 290	59 631
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	103 367 600
Ökning av kortfristiga fordringar	193 989	0
Minskning av långfristiga skulder	491 667	20 404 568
	<b>2 077 349</b>	<b>123 872 601</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 583 045</b>	<b>740 549</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>842 496</b>	<b>740 549</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	576	48	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 657	13 772	18 535	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	1	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	188	14	0	0
Soliditet (%)	68	68	4	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	229	277	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 746	227	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 284 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	126 310 000	0	0	126 310 000
Fond för yttre underhåll	191 956	150 000	0	41 956
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 501 956</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>126 351 956</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	114 018	-150 000	276 518	-12 500
Årets resultat	229 061	229 061	-276 518	276 518
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>343 079</b>	<b>79 061</b>	<b>0</b>	<b>264 018</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>126 845 035</b>	<b>229 061</b>	<b>0</b>	<b>126 615 974</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	229 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	264 018
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>343 079</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>343 079</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 745 687	226 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 727	150 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 749 415</b>	<b>376 951</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-461 521	-50 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 181	10 125
Personalkostnader	Not 6	-15 700	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 128 883	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 716 285</b>	<b>-40 802</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 033 129</b>	<b>336 149</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 290	-59 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-804 068</b>	<b>-59 631</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>229 061</b>	<b>276 518</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>229 061</b>	<b>276 518</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	184 181 117	185 310 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>184 181 117</b>	<b>185 310 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>184 181 117</b>	<b>185 310 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	24 550	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 723 849	49 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	69 297	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 817 696</b>	<b>49 284</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 622	0
SBC klientmedel i SHB	0	740 549
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 622</b>	<b>740 549</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 826 318</b>	<b>789 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>186 007 435</b>	<b>186 099 833</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 310 000	126 310 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	191 956	41 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 501 956</b>	<b>126 351 956</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		114 018	-12 500
Årets resultat		229 061	276 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>343 079</b>	<b>264 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>126 845 035</b>	<b>126 615 974</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 338 232	58 508 334
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 338 232</b>	<b>58 508 334</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 170 101	491 666
Leverantörsskulder		91 568	55 438
Skatteskulder		95 072	95 072
Övriga skulder		830	830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	466 597	332 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 824 168</b>	<b>975 525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 007 435</b>	<b>186 099 833</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 467 374	205 614
Bredbandsintäkter	160 056	13 338
Vattenintäkter moms	95 981	7 998
Elintäkter laddstolpe moms	18 179	0
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	-7	0
	<b>2 745 687</b>	<b>226 951</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 727	150 000
	<b>3 727</b>	<b>150 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Garage/parkering	492	0
	Sophantering	6 206	0
	Gård	7 296	0
	Förbrukningsmateriel	25	0
		<b>14 019</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	148 487	0
	Vatten	104 583	3 738
	Sophämtning/renhållning	61 735	7 205
		<b>314 804</b>	<b>10 943</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 049	39 984
	Bredband	100 649	0
		<b>132 698</b>	<b>39 984</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>461 521</b>	<b>50 927</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 799	625
	Tele- och datakommunikation	1 559	0
	Inkassering avgift/hyra	978	514
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	-17 000
	Föreningskostnader	1 175	0
	Förvaltningsarvode	59 523	4 855
	Administration	25 397	274
	OBS konto	0	607
		<b>110 181</b>	<b>-10 125</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	12 000	0
	Sociala kostnader	3 700	0
		<b>15 700</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 128 883	0
		<b>1 128 883</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	185 310 000	49 300 000
	Nyanskaffningar	0	136 010 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>185 310 000</b>	<b>185 310 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 128 883	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 128 883</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>184 181 117</b>	<b>185 310 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 300 000	49 300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 968 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark	27 724 000	9 168 000
		<b>89 692 000</b>	<b>23 768 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 692 000	23 768 000
		<b>89 692 000</b>	<b>23 768 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	95 999	0
	Momsavräkning	4 143	0
	Klientmedel hos SBC	1 574 423	0
	Avräkning byggare	49 284	49 284
		<b>1 723 849</b>	<b>49 284</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	69 297	0
		<b>69 297</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	41 956	0
	Reservering enligt stadgar	150 000	41 956
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>191 956</b>	<b>41 956</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Obos	1,450 %	19 502 117	19 666 000	2025-10-29
Obos	1,180 %	19 503 108	19 667 000	2023-10-29
Obos	3,610 %	19 503 108	19 667 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>58 508 333</b>	<b>59 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 170 101	-491 666	
		<b>19 338 232</b>	<b>58 508 334</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 049 998 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	12 000	0
Sociala avgifter	3 700	0
Ränta	216 984	124 487
Avgifter och hyror	233 913	208 032
	<b>466 597</b>	<b>332 519</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Attila Galaczi  
Ordförande

Zackarias Elkhail  
Ledamot

Patricio Benjamin Mora  
Ledamot

Malin Schön  
Ledamot

Melinda Sjögren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö, org. nr 769637-9879

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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.

### Revisorns 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 revisions sed 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 de 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 Äppellunden i Tygelsjö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

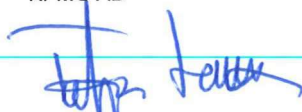
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 31 maj 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)