

# Årsredovisning

för

## Brf Apeln

716414-2312

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Apeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastigheter, Apeln 1 och Apeln 7, bebyggdes 1985.

Föreningen registrerades 1985-12-06 och den ekonomiska planen registrerades 1986-06-12.

Fastigheterna är belägna på Södermalmsgatan 21 och Fredsgatan 33, Sundsvall Kommun.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st            1 rum och kokskåp,

8 st            1 rum och kök,

Total bostadsyta: 473 m<sup>2</sup>.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och trappstädning sköts av föreningens medlemmar.

<b>Tidigare utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Kodlås och dörrstängare entré	2022
Relining	2021
OVK besiktning	2020
Fönsterbyte	2018-2019
Nya ventiler och termostater	2014
Målning av hus fasaderna	2012
Tak	2003

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen haft en vattenskada och bekostat självriskan för det.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-08-22 haft följande sammansättning:  
Vald till år:

Ordinarie	Stefan Sundström	Ledamot	2023
	Victoria Engholm	Ledamot	2023
	Ulf Lindblad	Ledamot	2023

Suppleant                      Emil Neijnes

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

Revisorer                      Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har haft ett protokollfört styrelsemöte under kalenderåret.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket 2013-07-30.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	483	485	476	475	472
Resultat efter finansiella poster	-106	-334	35	11	-454
Soliditet (%)	1,7	6,2	21,6	19,7	18,7
Årsavgift bostäder per kvm BOA	1 001	996	972	972	972
Elkostnad per kvm totalyta	41	58	35	37	36
Vattenkostnad per kvm totalyta	79	41	79	69	89
Värmekostnad per kvm totalyta	128	106	136	131	140
Fastighetslån per kvm totalyta	4 299	4 439	3 518	3 658	3 797
Skuldränta (%)	1,8	1,8	2,3	2,1	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 000	58 481	69 724	-333 620	<b>144 585</b>
Disposition av föregående års resultat:		-44 204	-289 416	333 620	<b>0</b>
Årets resultat				-105 921	<b>-105 921</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>350 000</b>	<b>14 277</b>	<b>-219 692</b>	<b>-105 921</b>	<b>38 664</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-219 692
årets förlust	-105 921
	<b>-325 613</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	17 535
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-343 148
	<b>-325 613</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	482 502	484 668
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>482 502</b>	<b>484 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-354 534	-585 710
Övriga externa kostnader		-62 312	-56 822
Personalkostnader	4	-28 254	-32 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 916	-104 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-550 016</b>	<b>-779 646</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 514</b>	<b>-294 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		972	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 379	-38 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 407</b>	<b>-38 642</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-105 921</b>	<b>-333 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-105 921</b>	<b>-333 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-105 921</b>	<b>-333 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	1 583 898	1 688 814
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 583 898</b>	<b>1 688 814</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 583 898</b>	<b>1 688 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 770	0
Övriga fordringar		1 395	1 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 436	23 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 601</b>	<b>24 934</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	612 947	608 864
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>612 947</b>	<b>608 864</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>642 548</b>	<b>633 798</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 226 446</b>	<b>2 322 612</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		350 000	350 000
Fond för yttre underhåll		14 277	58 481
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>364 277</b>	<b>408 481</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-219 692	69 724
Årets resultat		-105 921	-333 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-325 613</b>	<b>-263 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 664</b>	<b>144 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 795 500	1 801 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 795 500</b>	<b>1 801 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	238 000	298 000
Leverantörsskulder		82 202	0
Skatteskulder		2 970	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 110	77 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>392 282</b>	<b>376 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 226 446</b>	<b>2 322 612</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-105 921	-333 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	104 916	104 916
Betald skatt	2 428	-1 535

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 423                      -230 239

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 770	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 039	-559
Förändring av leverantörsskulder	82 348	-32 983
Förändring av kortfristiga skulder	-8 879	6 813

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **70 083**                      **-256 968**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-66 000	435 500
-------------------	---------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **-66 000**                      **435 500**

### Årets kassaflöde

4 083                      178 532

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	608 864	430 332
--------------------------------	---------	---------

**Likvida medel vid årets slut**                      **612 947**                      **608 864**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 603 500 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Fönsterbyte	40 år
Tillkommande utgifter	20-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### 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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	473 628	471 330
Hyror parkeringar	6 000	7 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 874	5 937
	<b>482 502</b>	<b>484 667</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	109 832	32 903
Planerat underhåll	48 497	389 691
Fastighetsskötsel	2 776	2 692
Uppvärmning	60 941	50 092
Elavgifter	19 569	27 277
Vatten- och avloppsavgifter	37 173	19 332
Renhållning	16 698	15 298
Snörörjning	13 750	5 000
Förbrukningsinventarier/ materiel	0	1 143
Fastighetsförsäkringar	10 453	10 387
Kabel-TV	18 137	17 617
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	16 709	14 277
	<b>354 535</b>	<b>585 709</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	21 500	24 500
Sociala kostnader enl lag och avtal	6 754	7 698
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>28 254</b>	<b>32 198</b>

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 407 082	3 407 082
Ingående anskaffningsvärden mark	105 000	105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 512 082</b>	<b>3 512 082</b>
Ingående avskrivningar	-1 823 268	-1 718 352
Årets avskrivningar	-104 916	-104 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 928 184</b>	<b>-1 823 268</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 583 898</b>	<b>1 688 814</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 488 000	3 715 000
Taxeringsvärden mark	1 357 000	1 044 000
	<b>5 845 000</b>	<b>4 759 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	2 452 700	2 452 700
	<b>2 452 700</b>	<b>2 452 700</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 071	3 071
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 071</b>	<b>3 071</b>
Ingående avskrivningar	-3 071	-3 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 071</b>	<b>-3 071</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Swedbank företagskonto	610 729	606 522
Nordea plusgirokonto	2 218	2 341
	<b>612 947</b>	<b>608 863</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,89	2031-03-05	1 024 000
Swedbank	4,47	2023-02-28	232 000
Swedbank	1,64	2028-03-24	277 500
Swedbank	1,73	2029-03-23	500 000
			<b>2 033 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			238 000

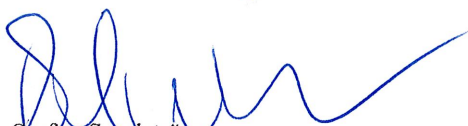
Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års förväntade amortering beräknas till 66 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 703 500 kr förutsatt att lånen omsätts, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Sundsvall 2023

0630



Stefan Sundström  
Ordförande



Ulf Lindblad  
Ledamot

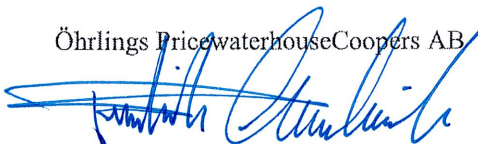


Victoria Engholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-11-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Fatih Özcelik**  
Auktoriserad revisor

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,89	2031-03-05	1 024 000
Swedbank	4,47	2023-02-28	232 000
Swedbank	1,64	2028-03-24	277 500
Swedbank	1,73	2029-03-23	500 000
			<b>2 033 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			238 000

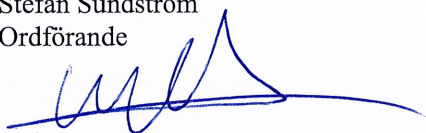
Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristig. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års förväntade amortering beräknas till 66 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 703 500 kr förutsatt att lånen omsätts, vilket föreningen har för avsikt att göra.

Sundsvall

Stefan Sundström  
Ordförande



Ulf Lindblad  
Ledamot

Victoria Engholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln, org.nr 716414-2312

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 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 *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 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

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 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 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 Apeln 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

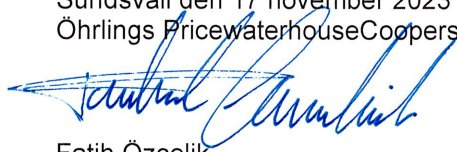
## Anmärkningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan får vi anmärka på följande.

I strid med 7 kap. 24 § lagen om ekonomiska föreningar har styrelsen inte fört protokoll över sina sammanträden i erforderlig omfattning.

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2022 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Sundsvall den 17 november 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor