

# Årsredovisning 2021

BRF ÄPPLEODLINGEN

769620-3863



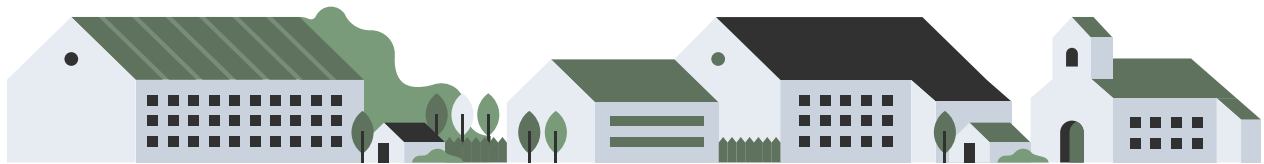
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄPPLEODLINGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FAKTA OM FÖRENINGEN

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-02-08 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-06-21.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Skåne Län, Lomma Kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF-försäkring. Kollektivt Bostadsrättstillägg finns numera som tillägg i Fastighetsförsäkringen. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder. Föreningen är momsregistrerad.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Bo Göran Krister Melvanus	Ordförande	2022
Jan Erik Lönnback	Kassör	2023
Marie Blomqvist	Avtalsansvarig	2023
Set Erik Jan Klingspor	Sekreterare	2023
Thomasson, Anders Fredrik	Fastighetsansvarig	2022

### VALBEREDNING

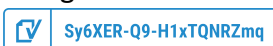
Rolf Landegren, Knut Nilsson.

### FIRMATECKNING

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### REVISORER

Filip Lundberg                      Revisor      BDO Sverige AB



## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Bank	SBAB/Handelsbanken
El och värme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA Syd
Fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Avfallshantering	SYSAV/Suez Recycling
Värmeservice	Energikonsulterna

## **FÖRVALTNING**

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lawe's AB har svarat för huvuddelen av den tekniska förvaltningen.

## **INFORMATION OM FASTIGHETEN**

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87 med en tomtareal om 4 080 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2006. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader på adressen Lobovägen 1-2 i Bjärred. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 052 kvm. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

## **LÄGENHETSFÖRDELNING\***

- 6 stycken 2 rum och kök
- 12 stycken 3 rum och kök
- 14 stycken 4 rum och kök
- 4 stycken 5 rum och kök

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

## **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. Totalt fanns det 26 st. röstberättigade lägenheter representerade, samt 2 st poströster och totalt deltog på plats 33 st i årsmötet.

## **FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET**

På grund av Coronapandemin har inga föreningsaktiviteter ägt rum förutom utbildning i Hjärt- och Lungräddning samt årsstämman.

## INVESTERINGAR

Investeringen i solceller är nu slutförd. Styrelsen har under året beslutat om att investera i 34 st laddplatser och installationen sker i början av 2022. Föreningen har blivit beviljad statsbidrag på 474 000 kr för laddstolparna vilket är 50% av investeringen. Statsbidrag beviljas endast en gång för laddstolpar.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPÅN

Föreningen följer en under underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

## UTFÖRT UNDERHÅLL

Följande väsentliga händelser har utförts under året:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Byte av cirkulationspump, värme	2021	2020

## FRAMTIDA UNDERHÅLL

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 5 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat
Målning av takfot	2022
Målning av miljöhus	2022
Oljning avbärrarplank	2023
Ytbehandling balkongplattor	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2024
Målning av väggar och tak i entré	2025
Beskärning av träd	2025
Målning fönsterbleck	2026
Målning källarutrymmen	2026
Byte termostater, radiatorer	2026
Byte mjukfog, tegelfasad	2026
Byte värmepump	2026
Byte porttelefon	2026
Smörj och justering fönster	2027
Dammbildning golv miljörum	2027
Underhållsspolning	2027

## ÖVERLÅTELSE-, PANTSÄTTNINGSAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

### **FÖRENINGENS EKONOMI**

Föreningen har en fastställd finanspolicy. Den omfattar likviditets- och kreditpolicy samt riskhantering. Föreningens ekonomi skall anpassas till framtida planerat underhåll och föreningens driftskostnader skall hållas nere genom löpande översyn av leverantörsavtal.

### **ÅRSAVGIFTER**

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2022 oförändrade.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 209 215	2 261 939	2 212 478	2 212 104
Resultat efter fin. poster	230 838	451 728	340 126	82 219
Soliditet, %	57	57	58	57
Yttre fond	1 124 715	919 416	740 041	578 890
Taxeringsvärde	45 600 000	45 600 000	45 600 000	32 400 000
Bostadsyta, kvm	3 052	3 052	3 052	3 052
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	693	693	693
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 576	9 675	9 439	9 517
Skuldkvot	13,8	13,1	13,0	13,1
Belåningsgrad, %	43,73	44,94	43,52	43,55

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	38 221 836	-	-	38 221 836
Fond, yttre underhåll	919 416	-	205 299	1 124 715
Balanserat resultat	203 687	451 728	-205 299	450 116
Årets resultat	451 728	-451 728	230 838	230 838
<b>Eget kapital</b>	<b>39 796 667</b>	<b>0</b>	<b>230 838</b>	<b>40 027 505</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	450 116
Årets resultat	230 838
Totalt	<b>680 954</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 563
Balanseras i ny räkning	446 517
	<b>680 954</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 209 132	2 261 939
Rörelseintäkter		51 819	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 260 952</b>	<b>2 261 939</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-916 048	-771 356
Övriga externa kostnader	7-8	-127 412	-126 439
Personalkostnader	9	-65 730	-60 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-573 946	-502 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 683 136</b>	<b>-1 461 501</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>577 815</b>	<b>800 438</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 097	5 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-350 074	-354 586
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 977</b>	<b>-348 710</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>230 838</b>	<b>451 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>230 838</b>	<b>451 728</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	66 835 005	65 701 312
Maskiner och inventarier	12	0	4 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 835 005</b>	<b>65 705 574</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>66 835 005</b>	<b>65 705 574</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 965	0
Övriga fordringar	13	409 672	5 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 170	16 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>460 807</b>	<b>21 315</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 383 604	3 967 341
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 383 604</b>	<b>3 967 341</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 844 412</b>	<b>3 988 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 679 417</b>	<b>69 694 230</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		1 124 715	919 416
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 346 551</b>	<b>39 141 252</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		450 116	203 687
Årets resultat		230 838	451 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>680 954</b>	<b>655 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 027 505</b>	<b>39 796 667</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 452 508	9 525 101
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 452 508</b>	<b>9 525 101</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 774 806	20 003 009
Leverantörsskulder		112 935	116 905
Skatteskulder		4 377	4 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	307 286	248 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 199 404</b>	<b>20 372 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 679 417</b>	<b>69 694 230</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äppleodlingen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Solceller	5 %
Byggnad	0,85 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäljning solel	51 819	0
Hysesintäkter, p-platser	91 200	91 200
Årsavgifter, bostäder	2 114 699	2 114 703
Övriga intäkter	3 233	56 036
<b>Summa</b>	<b>2 260 952</b>	<b>2 261 939</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	75 658	72 130
Snöskottning	10 012	315
Övrigt	1 225	0
<b>Summa</b>	<b>86 895</b>	<b>72 445</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Löpande underhåll	144 561	98 473
Planerat underhåll	15 563	44 701
<b>Summa</b>	<b>160 124</b>	<b>143 174</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	261 692	130 365
Sophämtning	53 085	57 976
Uppvärmning	114 453	136 541
Vatten	150 284	148 723
<b>Summa</b>	<b>579 514</b>	<b>473 605</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	36 991	30 688
Fastighetsskatt	52 524	51 444
<b>Summa</b>	<b>89 515</b>	<b>82 132</b>

#### NOT 7, UPPLYSNING

Ett antal omklassificeringar mellan posterna "Driftskostnader" och "Övriga externa kostnader" har genomförts vid upprättande av årsredovisningen. Jämförelsetalen för dessa poster har därför räknats om för att spegla den aktuella klassificeringen.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	5 851	7 994
Kameral förvaltning	53 580	53 580
Revisionsarvoden	22 375	20 500
Övriga förvaltningskostnader	45 605	44 365
<b>Summa</b>	<b>127 412</b>	<b>126 439</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	11 882	7 659
Styrelsearvoden	53 848	53 000
Övriga personalkostnader	0	74
<b>Summa</b>	<b>65 730</b>	<b>60 733</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	350 047	354 584
Övriga räntekostnader	27	2
<b>Summa</b>	<b>350 074</b>	<b>354 586</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	69 643 890	69 643 890
Årets inköp	1 703 377	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 347 267</b>	<b>69 643 890</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 942 578	-3 443 868
Årets avskrivning	-569 684	-498 710
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 512 262</b>	<b>-3 942 578</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>66 835 005</b>	<b>65 701 312</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 341 946</i>	<i>11 341 946</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
<b>Summa</b>	<b>45 600 000</b>	<b>45 600 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 314	21 314
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 314</b>	<b>21 314</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-17 052	-12 789
Avskrivningar	-4 262	-4 263
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 314</b>	<b>-17 052</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>4 262</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Momsfodran	370 670	0
Skattekonto	5 235	5 238
Övriga fordringar	33 767	0
<b>Summa</b>	<b>409 672</b>	<b>5 238</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	12 753	11 027
Förvaltning	13 697	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 720	5 050
<b>Summa</b>	<b>38 170</b>	<b>16 077</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT



LÅNGIVARE	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-11-14	0,83 %	6 143 447	6 206 947
SBAB	2022-12-09	0,80 %	5 897 387	5 956 955
SBAB	2022-12-14	0,78 %	7 661 379	7 739 627
SBAB	2022-12-09	1,68 %	7 072 593	7 146 325
SBAB	2023-05-10	1,42 %	2 452 508	2 478 356
<b>Summa</b>			<b>29 227 314</b>	<b>29 528 110</b>
Varav kortfristig del			26 774 806	19 710 885

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
El	37 932	0
Förutbetalda avgifter/hyror	183 824	180 574
Löner	36 181	35 333
Sociala avgifter	11 368	7 145
Uppvärmning	12 694	0
Utgiftsräntor	3 687	3 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 600	4 772
<b>Summa</b>	<b>307 286</b>	<b>248 283</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	46 800 000	46 800 000
<b>Summa</b>	<b>46 800 000</b>	<b>46 800 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bo Göran Krister Melvanus  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Lönnback  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Marie Blomqvist  
Avtalsansvarig

\_\_\_\_\_  
Set Erik Jan Klingspor  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Thomasson, Anders Fredrik  
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Sverige  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	Sy6XER-Q9-H1xTQNRZmq
Document	Brf Äppleodlingen, 769620-3863 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
Pages	18
Sent by	Felice Fröberg

## Signing parties

<b>Bo Göran Krister Melvanus</b>	goran.melvanus@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Jan Klingspor</b>	jan.k@jsk.nu	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Jan Lönnback</b>	jan.lonnback@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Fredrik Thomasson</b>	fredrik.thomasson@hotmail.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Marie Blomqvist</b>	marieblomquist@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Filip Lundberg</b>	filip.lundberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to fredrik.thomasson@hotmail.se

2022-03-30 14:59:29 CEST,

### E-mail invitation sent to jan.k@jsk.nu

2022-03-30 14:59:29 CEST,

### E-mail invitation sent to jan.lonnback@gmail.com

2022-03-30 14:59:29 CEST,

### E-mail invitation sent to goran.melvanus@gmail.com

2022-03-30 14:59:29 CEST,

### E-mail invitation sent to marieblomquist@hotmail.com

2022-03-30 14:59:29 CEST,

### Clicked invitation link Jan Klingspor

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.55,2022-03-30 15:17:38 CEST,IP address: 77.244.233.42

### Document signed by Set Erik Jan Klingspor

Birth date: 28/02/1950,2022-03-30 15:30:24 CEST,

### Clicked invitation link Jan Lönnback

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2022-03-30 16:01:23 CEST,IP address: 77.244.233.156

### Document signed by Jan Erik Lönnback

Birth date: 08/05/1960,2022-03-30 16:02:46 CEST,

---

**Clicked invitation link Bo Göran Krister Melvanius**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.55,2022-03-30 16:25:04 CEST,IP address: 77.244.233.141

---

**Document signed by BO GÖRAN KRISTER MELVANIUS**

Birth date: 09/04/1945,2022-03-30 16:31:20 CEST,

---

**Clicked invitation link Marie Blomqvist**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2022-03-30 20:13:46 CEST,IP address: 77.244.233.33

---

**Document signed by Marie Blomqvist**

Birth date: 19/06/1979,2022-03-30 20:14:25 CEST,

---

**Clicked invitation link Fredrik Thomasson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2022-03-31 11:11:59 CEST,IP address: 78.67.152.183

---

**Document signed by FREDRIK THOMASSON**

Birth date: 15/12/1972,2022-03-31 11:13:47 CEST,

---

**E-mail invitation sent to filip.lundberg@bdo.se**

2022-03-31 11:13:57 CEST,

---

**Clicked invitation link Filip Lundberg**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.55,2022-03-31 14:01:28 CEST,IP address: 217.119.170.26

---

**Document signed by Filip Lundberg**

Birth date: 19/01/1976,2022-03-31 16:01:23 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Äppleodlingen, org.nr 769620-3863

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Äppleodlingen för år 2021.

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 31 december 2021 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 redovisnings-principer 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 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 Äppleodlingen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö,

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2022 16:00

SENT BY OWNER:

Filip Lundberg · 31.03.2022 15:58

DOCUMENT ID:

H1WBqXEmm5

ENVELOPE ID:


Byrc7Em7c-H1WBqXEmm5

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse 2021.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip Lundberg filip.lundberg@bdo.se	 Signed Authenticated	31.03.2022 16:00 31.03.2022 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/01/1976) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed