

Årsredovisning 2022

BRF ÄPPLEODLINGEN

769620-3863



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄPPLEODLINGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 nuvarande 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
Jan Klingspor	Ordförande	2023
Eskil Svensson	Kassör	2024
Marie Blomqvist	Sekreterare	2023
Mari-Louise Lindblad	Avtalsansvarig	2023
Maj Lis Persson	Fastighetsansvarig	2024

VALBEREDNING

Rolf Landegren och 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 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bank	SBAB, Handelsbanken
El och värme	Kraftringen
Vatten och avlopp	VA Syd
Fastighetsförsäkring	IF Försäkring
Avfallshantering	Sysav, Suez Recycling
Värmeservice	Rosvalls Vent AB
Fastighetsskötsel	Lawes AB

FÖRVALTNING

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lawes AB har svarat för huvuddelen av fastighetsskötseln.

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 2022-05-11. Totalt fanns det 27 st. röstberättigade lägenheter representerade, inklusive 2 st fullmakter och totalt deltog 37 personer i årsmötet.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET



På grund av Coronapandemin har inga föreningsaktiviteter ägt rum förutom årsstämman.

INVESTERINGAR

Investeringen i 34 st laddplatser är nu slutförd till en total kostnad på 773 340 kr exkl. moms. Föreningen har fått utbetalt statsbidrag på 386 670 kr för laddstolparna vilket är 50% av investeringen exkl moms. Momsen för investeringen är avdragsgill eftersom föreningen tar betalt för laddning av elbilar. Statsbidrag beviljas endast en gång för laddstolpar. Styrelsen har under året undersökt möjligheten att installera batterilager för lagring av solenergi och nätstabilisering, men några beslut är ännu inte fattade.

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

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
Målning av takfot	2022
Målning av miljöhus	2022
Målning pelare entrétak	2022
Målning undertak entré	2022
Byte cirkulationspump värme	2022
Servicegångar på vinden	2022

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
Oljning avbärrarplank	2023
Gallring av träd	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2024
Besiktning solceller	2025
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
Smörjning hisslinor	2028
Rensning ventilationskanaler	2028
Energideklaration	2028

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 höja årsavgifterna för 2023 med 3%, samt att kostnaden för individuellt mätt elförbrukning i lägenhet och laddstolpar debiteras respektive lägenhet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 204 288	2 209 215	2 261 939	2 212 478
Resultat efter fin. poster	-268 653	230 838	451 728	340 126
Soliditet, %	58	57	57	58
Yttre fond	1 359 152	1 124 715	919 416	740 041
Taxeringsvärde	56 800 000	45 600 000	45 600 000	45 600 000
Bostadsyta, kvm	3 052	3 052	3 052	3 052
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	693	693	693
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 478	9 576	9 675	9 439
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,19	1,22	-
Belåningsgrad, %	43,65	43,73	44,94	43,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	38 221 836	-	-	38 221 836
Fond, yttre underhåll	1 124 715	-	234 437	1 359 152
Balanserat resultat	450 116	230 838	-234 437	446 517
Årets resultat	230 838	-230 838	-268 653	-268 653
Eget kapital	40 027 505	0	-268 653	39 758 851

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	446 517
Årets resultat	-268 653
Totalt	177 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-397 376
Balanseras i ny räkning	325 239
	177 863

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 204 288	2 209 215
Rörelseintäkter		131 494	51 737
Summa rörelseintäkter		2 335 782	2 260 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 351 073	-916 048
Övriga externa kostnader	7	-114 692	-127 412
Personalkostnader	8	-91 408	-65 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-585 186	-573 946
Summa rörelsekostnader		-2 142 360	-1 683 136
RÖRELSERESULTAT		193 423	577 815
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 859	3 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-468 935	-350 074
Summa finansiella poster		-462 076	-346 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-268 653	230 838
ÅRETS RESULTAT		-268 653	230 838

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	66 265 929	66 835 005
Maskiner och inventarier	11	370 560	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 636 489	66 835 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 636 489	66 835 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 965
Övriga fordringar	12	165 738	407 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 569	38 170
Summa kortfristiga fordringar		201 307	458 688
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 320 913	2 383 604
Summa kassa och bank		2 320 913	2 383 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 522 220	2 842 293
SUMMA TILLGÅNGAR		69 158 709	69 677 298

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		1 359 152	1 124 715
Summa bundet eget kapital		39 580 988	39 346 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		446 517	450 116
Årets resultat		-268 653	230 838
Summa fritt eget kapital		177 863	680 954
SUMMA EGET KAPITAL		39 758 851	40 027 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 477 455	2 753 304
Övriga långfristiga skulder		0	-300 796
Summa långfristiga skulder		5 477 455	2 452 508
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 449 063	26 774 806
Leverantörsskulder		88 196	112 935
Skatteskulder		5 173	4 377
Övriga kortfristiga skulder		-18	-2 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	379 989	307 286
Summa kortfristiga skulder		23 922 403	27 197 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 158 709	69 677 298

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämma 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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Ersättning överskott el	131 499	51 819
Hysesintäkter garage	89 600	91 200
Årsavgifter bostäder	2 114 688	2 114 699
Övriga intäkter	-4	3 233
Summa	2 335 782	2 260 952

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	70 029	75 658
Hiss serviceavtal	37 596	0
Snöskottning	21 963	10 012
Trädgårdsarbete	6 071	1 225
Övriga serviceavtal	16 024	0
Summa	151 683	86 895

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	64 963	144 561
Planerade underhåll	397 376	15 563
Summa	462 339	160 124

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	305 206	261 692
Sophämtning	50 000	53 085
Uppvärmning	148 246	114 453
Vatten	157 962	150 284
Summa	661 414	579 514

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	38 953	36 991
Fastighetsskatt	36 684	52 524
Summa	75 637	89 515

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2 783	2 603
Ekonomisk förvaltning	54 788	53 580
Förbrukningsmaterial	713	5 851
Hyra av maskiner	12 843	8 672
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 290	5 230
Mätningkostnader	3 605	7 210
Programvaror	2 714	3 345
Revisionsarvoden	17 500	22 375
Övriga förvaltningskostnader	14 457	18 545
Summa	114 692	127 412

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	17 899	11 882
Styrelsearvoden	73 509	53 848
Summa	91 408	65 730

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	468 935	350 047
Övriga räntekostnader	0	27
Summa	468 935	350 074

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 347 267	69 643 890
Årets inköp	0	1 703 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 347 267	71 347 267
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 512 262	-3 942 578
Årets avskrivning	-569 076	-569 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 081 338	-4 512 262
Utgående restvärde enligt plan	66 265 929	66 835 005
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 341 946</i>	<i>11 341 946</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	34 800 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	10 800 000
Summa	56 800 000	45 600 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 314	21 314
Inköp	386 670	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 984	21 314
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 314	-17 052
Avskrivningar	-16 110	-4 262
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 424	-21 314
Utgående restvärde enligt plan	370 560	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	160 462	370 670
Skattekonto	5 276	5 235
Övriga fordringar	0	31 648
Summa	165 738	407 553

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	13 099	12 753
Förvaltning	15 445	13 697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 025	11 720
Summa	35 569	38 170

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-11-14	3,26 %	6 079 947	6 143 447
SBAB	2024-04-16	2,83 %	5 837 819	5 897 387
SBAB	2023-12-14	3,49 %	7 583 131	7 661 379
SBAB	2023-12-11	3,41 %	6 998 861	7 072 593
SBAB	2023-05-10	1,42 %	2 426 760	2 452 508
Summa			28 926 518	29 227 314

Varav kortfristig del 23 449 063

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	20 000
El	64 508	37 932
Förutbetalda avgifter/hyror	188 913	183 824
Sociala avgifter	16 920	11 368
Styrelsearvoden	55 840	36 181
Uppvärmning	27 321	12 694
Utgiftsräntor	24 634	3 687
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 853	1 600
Summa	379 989	307 286

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 800 000	46 800 000
Summa	46 800 000	46 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningens kostnader ökat väsentligt mer än budgeterat pga. höjda räntor ökade kostnader för el, fjärrvärme, sophämtning mm.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Jan Klingspor
Ordförande

Eskil Svensson
Kassör

Marie Blomqvist
Sekreterare

Mari-Louise Lindblad
Avtalsansvarig

Maj Lis Persson
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

BDO Sverige
Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2023 20:33

SENT BY OWNER:
Filip Lundberg · 08.05.2023 17:03

DOCUMENT ID:
rkf8yqL43

ENVELOPE ID:
HkZlY9U4h-rkf8yqL43

DOCUMENT NAME:

Brf Äppleodlingen, 769620-3863 - årsredovisning 2022.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Set Erik Jan Klingspor jan.k@jsk.nu	Signed Authenticated	08.05.2023 17:30 08.05.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/28) IP: 77.244.230.247
2. Marie Blomqvist marieblomqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 18:14 08.05.2023 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/19) IP: 77.244.238.40
3. ESKIL SVENSSON eskil.svensson@bredband.net	Signed Authenticated	08.05.2023 18:35 08.05.2023 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/20) IP: 77.244.230.168
4. MARI-LOUISE LINDBLAD lindbladhmli@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 19:21 08.05.2023 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/29) IP: 77.244.230.100
5. MAJ LIS PERSSON majlan44@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2023 20:20 08.05.2023 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/09/14) IP: 94.191.136.61
6. FILIP LUNDBERG filip.lundberg@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2023 20:33 08.05.2023 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/19) IP: 185.205.225.148

* 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

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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. Risker 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 redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt

skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö,

Filip Lundberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 20:32

SENT BY OWNER:

Filip Lundberg · 08.05.2023 20:31

DOCUMENT ID:

ry3llaL42

ENVELOPE ID:

SyixlpU42-ry3llaL42

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP LUNDBERG filip.lundberg@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2023 20:32 08.05.2023 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/19) IP: 185.205.225.148

* 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