



Årsredovisning 2022



Brf Äppellunden 1

Org nr 769639-0355

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1 i Sigtuna kommun bildades den 23 juli 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäka bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äka bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kompositören 2 i Sigtuna kommun genom köp av Bonava Sverige AB. En fastighetsreglering har ägt rum och fastigheterna Kompositören 4, 6 och 7 ingår i Kompositören 2 enligt fastighetsreglering den 13 januari 2022.

Fastigheten består av 35 bostadsrätter i 28 radhus, sex parhus samt ett friliggande hus. Inflyttning i fastigheterna har skett under kvartal ett och två 2022. Den totala boarean (BOA) är ca 4 273 kvm. Föreningen har friliggande parkeringsplatser på gemensamma ytor i området samt för parhusen på upplåten mark invid varje hus.

Lägenhetsfördelning:

35 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Svanenmärkning

Bostadsrättsförening Äppellunden 1 med fastighet Sigtuna Kompositören 2, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Förening har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att delta i en gemensamhetsanläggning, Ragvaldsbo GA:12 avseende kör- och gångytor. Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställda. Kostnaden bedöms enligt ekonomisk plan till ca 100 000 kr/år.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har ett belastande servitut avseende parkeringsplatser samt ett avseende rätt att nyttja parkeringsplatser och billaddare.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 fram till extra föreningsstämma den 2 februari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Rosén Toni Lahdo Rebecca Garcia Fredrik Hultén Roger Wikman	Ordförande
Suppleanter	Hans Olov Möller Eddie Wallin Ioannis Sideridis Hanna Wallenbro	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 2 februari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eddie Wallin Roger Wikman Karl Karlsson Ioannis Sideris Hanna Wallenbro	Ordförande
Suppleanter	Victor Andersson Fredrik Hultén Petter Nilsen Johan Nilsson	Avgick februari 2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft åtta (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Sammanställande	David Asteberg Linda Olofsson Victor Andersson
-----------------	--

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte exklusive sociala avgifter. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2022 till ordinarie stämma 2023. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 27 september 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2022. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2022 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning;

Anskaffningskostnad	200 030 000	Insatser	88 847 990
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	59 232 010
		Fastighetslån	<u>52 000 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>200 080 000</u>	S:a finansiering	200 080 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 200 080 000 kronor, varav mark ingår med 59 970 000 kronor.

<u>Förändring av likvida medel</u>	20220101	20200922
	<u>-20221231</u>	<u>-20211231</u>
Hyror och övriga intäkter	1 232 499	0
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-1 054 142</u>	<u>0</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	178 357	0
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	418 991	-7 526
Inbetalningar av medlemsinsatser	144 780 000	3 300 000
Investeringar i byggnad och mark	-58 847 500	-141 182 500
Lån Bonava	-141 182 500	141 182 500
Upptagande av lån	51 792 000	0
Förändring likvida medel	-2 860 652	3 292 474
Likvida medel vid årets början	3 292 474	0
Likvida medel vid årets slut	431 822	3 292 474

Förhandling pågår med EON angående bergvärmebrunnsborrning vid Kompositören 2 (vid grusparkeringen).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (51) medlemmar. Under året har 16 (52) medlemmar tillträtt samt 5 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (1) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022
Nettoomsättning	1 232
Resultat efter finansiella poster	-522
Soliditet (%)	73,9
Resultat exkl avskrivningar	178
Fastighetslån/kvm	12 120
Årsavgifter/kvm	534

År 2022 speglar perioden 2022-07-01 - 2022-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 300 000	0	0	0	3 300 000
Ökning av insatskapital	144 780 000				144 780 000
Omklassificering	-59 232 010	59 232 010			0
Enligt slutreglering			8 429		8 429
Årets resultat				-521 643	-521 643
Belopp vid årets utgång	88 847 990	59 232 010	8 429	-521 643	147 566 786

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-521 643
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	64 095
i ny räkning överföres	-585 738
	-521 643

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2020-09-22 -2021-12-31 (16 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 232 499	0
Summa rörelseintäkter		1 232 499	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-178 944	0
Övriga externa kostnader	4	-24 126	0
Personalkostnader	5	-13 142	0
Avskrivningar		-700 000	0
Summa rörelsekostnader		-916 212	0
Rörelseresultat		316 287	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 930	0
Summa finansiella poster		-837 930	0
Resultat efter finansiella poster		-521 643	0
Årets resultat		-521 643	0

År 2022 speglar perioden 2022-07-01 - 2022-12-31.

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

199 330 000

0

Pågående nyanläggningar

7

0

141 182 500

Summa materiella anläggningstillgångar

199 330 000

141 182 500

Summa anläggningstillgångar

199 330 000

141 182 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör

0

752 782

Övriga fordringar

8

431 822

3 292 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

33 250

0

Summa kortfristiga fordringar

465 072

4 045 256

Summa omsättningstillgångar

465 072

4 045 256

SUMMA TILLGÅNGAR

199 795 072

145 227 756

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 080 000	3 300 000
Fond för yttre underhåll		8 429	0
Summa bundet eget kapital		148 088 429	3 300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-521 643	0
Summa fritt eget kapital		-521 643	0
Summa eget kapital		147 566 786	3 300 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	38 376 000	0
Summa långfristiga skulder		38 376 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 416 000	0
Övriga skulder	11	0	141 182 500
Leverantörsskulder		17 383	3 218
Skulder hos entreprenör		185 146	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	233 757	742 038
Summa kortfristiga skulder		13 852 286	141 927 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 795 072	145 227 756

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början 1 juli 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Årsavgifter	1 141 164	0
Vattenavgifter	69 984	0
Elintäkter laddstolpar	21 351	0
	1 232 499	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	4 159	0
Besiktningsskostnader	8 750	0
Fastighetsel	51 901	0
Vatten och avlopp	47 728	0
Avfallshantering	47 062	0
Försäkringskostnader	17 187	0
Förbrukningsmaterial	2 157	0
	178 944	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 126	0
	24 126	0

Not 5 Personalkostnader

	2022	2020-09-22 -2021-12-31
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
	13 142	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	140 060 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	140 060 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-700 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-700 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	59 970 000	0
Utgående anskaffningsvärde mark	59 970 000	0
Utgående redovisat värde	199 330 000	0
Taxeringsvärden byggnader	12 000 000	0
Taxeringsvärden mark	8 484 000	0
	20 484 000	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	141 182 500	0
Årets aktiveringar	58 847 500	141 182 500
Omklassificeringar	-200 030 000	0
	0	141 182 500

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	431 822	3 292 474
	431 822	3 292 474

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	4 203	0
Jouravtal	1 017	0
Medlemskap branschorganisation	5 320	0
Ekonomisk förvaltning	12 063	0
Elintäkter laddstolpar	10 647	0
	33 250	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,85	2023-03-31	13 000 000	0
Handelsbanken	3,54	2024-06-30	12 937 600	0
Handelsbanken	3,70	2025-06-30	12 916 800	0
Handelsbanken	3,73	2026-06-30	12 937 600	0
			51 792 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 416 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 13 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 416 000 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Bonava AB, org nr 556928-0380	0	141 182 500
	0	141 182 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 970	742 038
Styrelsearvoden	12 000	0
Sociala avgifter	3 770	0
Fastighetsel	10 385	0
Förutbetalda avgifter och hyror	202 632	0
	233 757	742 038

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	0
	52 000 000	0

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 27 procent från och med 1 januari 2023.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Eddie Wallin
Ordförande

Roger Wikman

Fredrik Hultén
I egenskap av suppleant

Ioannis Sideris

Hanna Wallenbro

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Äppellunden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 09:26:24

Dokumentet är undertecknat av:

 ROGER WIKMAN (19541019XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 09:31:16
 Lars Karl Fredrik Hultén (19680525XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-09 09:02:21
 Hanna Terése Wallenbro (19760710XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 09:52:54
 Per Eddie Wallin (19590801XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 09:16:41
 IOANNIS SIDERIDIS (19830518XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-05 17:37:15
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-09 09:26:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Äppellunden_1.pdf (183856 byte)

B858B04FAFB6BAC4D6446AA245F8487348A9DD838D4DFC42E6A31EEF61262FB73309433F3490DBD7DB52
3D27E1D7D41E933657E83D9FBD9FF5B1D03D37E6EF7D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1, org.nr 769639-0355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1 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 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. Risker 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 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-09 09:27:01

Dokumentet är undertecknat av:



Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-05-09 09:27:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58716 byte)

AE0D804018EE7B92CF966026404339553856E845702410E1BA5BE4D517D913F7397F8048E6E9F6189DE8
3DC8CC2E92B99E4C753438761CF92D2036C43D9FEB82

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support