

# Årsredovisning 2024



## Brf Äppelbacken

*Innehåller även kallelse till stämman den 13 maj*



# VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

## Dagordning

**Tisdagen den 13 maj 2025 klockan 18.<sup>00</sup>**

### **Plats: Druvans lokal, Centrumvägen 4**

1. § Stämmans öppnande
2. § Val av ordförande för stämman
3. § Ordförandes anmälan av protokollförare
4. § Fastställande av röstlängd
5. § Fastställande av dagordning
6. § Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
7. § Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
8. § Styrelsens årsredovisning
9. § Revisorns berättelse
10. § Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
11. § Beslut om resultatdisposition
12. § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. § Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
14. § Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. § Val av styrelseledamöter
16. § Val av styrelsesuppleant
17. § Beslut om antal revisorer
18. § Val av revisorer
19. § Val av valberedning
20. § Stadgeenligt inkomna motioner samt av styrelsen hänskjuta frågor
21. § Stämmans avslutande

Efter stämman blir det allmänna frågor och diskussion kring ämnen som styrelsen och medlemmar vill framföra

Löddeköpinge 14 april 2025

Styrelsen, brf Äppelbacken

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kävlinge.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Löddeköpinge 61:1 i Löddeköpinge i Kävlinge kommun. Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 15 lägenheter.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 28 maj 2024:

Christel Algback	ordförande	Vald till stämman 2026
Carl-Gunnar Holm	kassör	Vald till stämman 2025
Carina Nilsson	ledamot	Vald till stämman 2025
Hans-Olof Morin	sekreterare	Vald till stämman 2025
Göran Klang	ledamot	Vald till stämman 2026

#### Suppleanter har varit:

Agneta Morin	Vald till stämman 2025
Göran Gunnarsson	Vald till stämman 2025

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carl-Gunnar Holm, Hans-Olof Morin och Carina Nilsson, ordinarie ledamöter samt suppleanterna Agneta Morin och Göran Gunnarsson

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Ingegerd Persson och Ann-Christin Andersson.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.

### Lägenhetsfördelning

13 st 3 r o k                      2 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 1 213 kvm.

### Medlemsinformation

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 24 st och vid årets slut 24 st.

## Reparationer och underhåll

Underhållsservice av samtliga 15 värmepumpar. Stampolning.

Anskaffat ny robotklippare. Installerat metallkärl för miljösäker uppställning av kemikalier mm.

Radontestat bostäderna

**Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.**

Ommålning av 10 st entrédörrar

## Underhållsplan

Föreningen har haft underhållsplan sedan 2013, vilket har räknats upp och i budget 2024 avsätts med 104.000 kr 2024-11-04 har underhållsplanen omarbetats, vilket gör att avsättningen kommer öka till 139.000 kr år 2025.

## Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

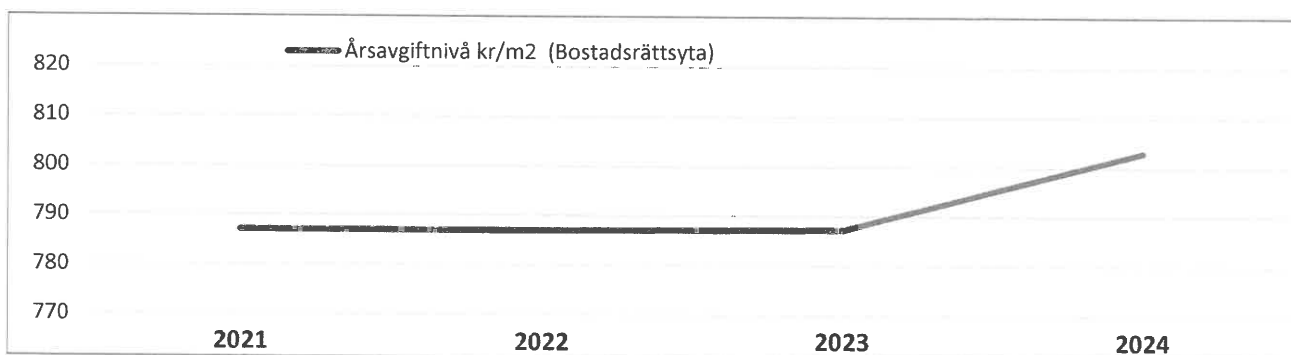
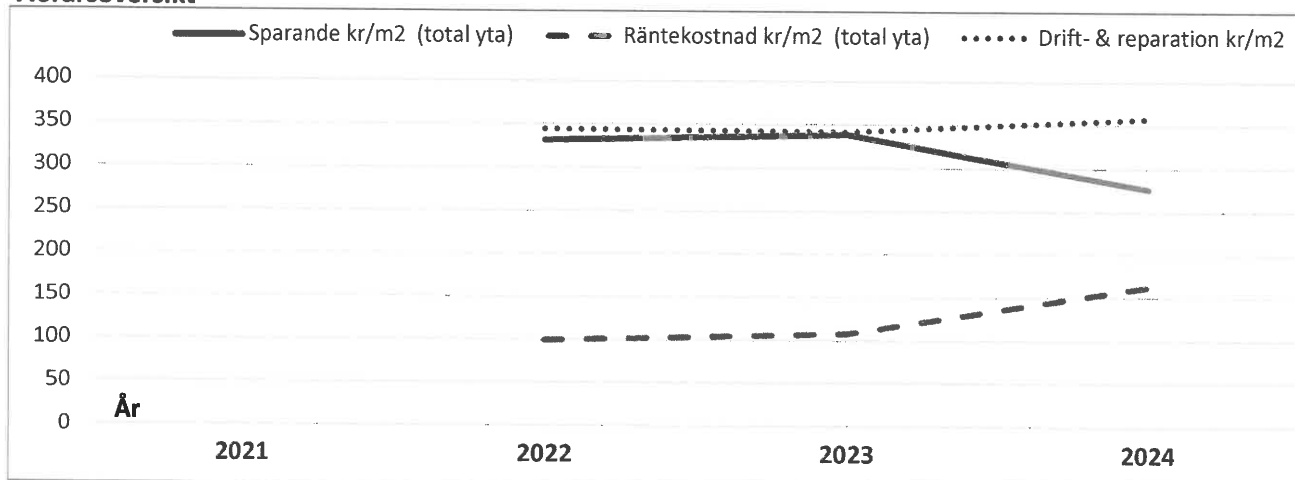
Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter, men fr o m 2025-07-01 ta ut 200 kr/månaden för av föreningen installerat bredband.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		976	962	957	955	958
Resultat		-33	-123	25	62	186
Balansomslutning		28 711	28 752	29 179		
Soliditet		73%	73%	72%	72%	70%
Årsavgiftsnivå kr/m² (Bostadsrättsyta)		803	787	787	787	
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		100%	99%	100%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	<sup>1)</sup>	231	309	301		
Sparande kr/m² (total yta)	<sup>2)</sup>	276	338	331		
Avsättning till underhållsfond kr/m² (total yta)		86	83	83		

2

Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)	558	534	649
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)	357	342	344
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>	51	48	46
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	162	108	100
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)	6 328	6 328	6 569
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)	6 328	6 328	6 569
Lån / taxeringsvärde	32%	36%	37%
Räntekänslighet <sup>4)</sup>	7,9%	8,0%	8,3%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

### Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter			974	955	955
Övriga intäkter			2	7	2
Drift & personalkostnader			-463	-436	-437
Räntor			-178	-116	-117
Amortering		*	0	0	0
Avsättning framtida underhåll			-104	-101	-101
<b>SUMMA</b>			<b>231</b>	<b>309</b>	<b>301</b>

\* Senast årets amortering motsvarar: 0,0% *Normalt brukar lån amorteras med 1-2%, vilket motsvarar 76-152 tkr*

### Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat pga underhåll, samt efter fondregleringar.

Föreningen har dock en stor positiv avgiftstäckning, se ovan

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	19 103 006	647 563	1 350 523	-123 314	20 977 778
Disposition			-123 314	123 314	0
Avsättning yttre fond		104 000	-104 000		0
Uttag yttre fond		-75 238	75 238		0
Årets resultat				-33 172	-33 172
<b>Årets slut</b>	<b>19 103 006</b>	<b>676 325</b>	<b>1 198 447</b>	<b>-33 172</b>	<b>20 944 606</b>

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 227 208,78
Årets resultat	-33 172,25
Avsättning till yttre underhållsfond	-104 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	75 238,00
<b>Summa</b>	<b>1 165 274,53</b>

Styrelsen föreslår att 1 165 274,53 kr balanseras i ny räkning.

*W*

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	975 997 <u>975 997</u>	961 877 <u>961 877</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-410 206	-388 994
<i>Reparationer</i>	3	-22 889	-25 304
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-75 238	-240 594
Personalkostnader	5	-30 101	-21 270
Avskrivningar	6	-292 800 <u>-831 234</u>	-292 800 <u>-968 963</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 763</b>	<b>-7 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		18 852	15 151
Räntekostnader och liknande poster		-196 787 <u>-177 935</u>	-131 379 <u>-116 228</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 172</b>	<b>-123 314</b>
Årets resultat enligt ovan		-33 172	-123 314
Avsättning till fond för yttre underhåll		-104 000	-101 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		75 238	240 594
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>-61 934</b>	<b>16 280</b>

2

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 487 882	27 780 682
		<u>27 487 882</u>	<u>27 780 682</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 487 882</b>	<b>27 780 682</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 576	1 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 228	43 059
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>59 804</u>	<u>44 408</u>
Kassa och bank		1 163 532	926 551
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 163 532</u>	<u>926 551</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 223 336</b>	<b>970 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 711 218</b>	<b>28 751 641</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 103 006	19 103 006
Yttre underhållsfond		676 325	647 563
		<u>19 779 331</u>	<u>19 750 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 198 447	1 350 523
Årets resultat		-33 172	-123 314
		<u>1 165 275</u>	<u>1 227 209</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 944 606</b>	<b>20 977 778</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 850 000	5 623 204
		<u>2 850 000</u>	<u>5 623 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 826 204	2 053 000
Leverantörsskulder		5 339	3 586
Skatteskulder		12 201	16 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	72 868	77 487
		<u>4 916 612</u>	<u>2 150 659</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 711 218</b>	<b>28 751 641</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	144 763	-7 086
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	292 800	292 800
Erhållen ränta	18 852	15 151
Erlagd ränta	-196 787	-131 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>259 628</b>	<b>169 486</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-15 396	-13 875
Kortfristiga skulder - förändring	-7 251	-12 698
	<b>-22 647</b>	<b>-26 573</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>236 981</b>	<b>142 913</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av lån	0	-291 796
	<b>0</b>	<b>-291 796</b>
<b>Kassaflöde från investerings &amp; finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-291 796</b>
<b>ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE</b>	<b>236 981</b>	<b>-148 883</b>
Likvida medel vid årets början	926 551	1 075 434
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 163 532</b>	<b>926 551</b>

2

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna äroförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,00%
Marken skrivs inte av	

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>	<b>År 2024</b>	<b>År 2023</b>
Årsavgifter		974 020	954 922
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		2 005	483
Övriga intäkter		-28	6 472
		<b>975 997</b>	<b>961 877</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>		
Fastighetsskötsel		0	-2 132
Snöröjning		-890	-1 200
Elavgifter		-6 621	-6 755
Vatten		-54 717	-51 825
Renhållning		-24 405	-32 014
Fastighetsförsäkring		-34 536	-32 999
TV och bredband		-66 064	-46 429
Fastighetsskatt		-142 874	-144 555
Förbrukningsinventar-/material		-12 005	-1 768
Administrativt förvaltningsavtal		-34 816	-33 432
Extern revisor		-16 038	-12 594
Överlåtelse- och pantkostnad		-1 862	-483
Övriga förvaltningskostnader		-12 340	-20 256
Bankkostnader		-3 039	-2 552
		<b>-410 206</b>	<b>-388 994</b>
<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>		
Reparation installationer		-19 240	-15 086
Reparation byggnader		-240	0
Reparation utvändigt		-3 409	-10 218
		<b>-22 889</b>	<b>-25 304</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>		
Periodiskt underhåll		-75 238	-240 594
		<b>-75 238</b>	<b>-240 594</b>
<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>		
Löner		-7 300	-2 500
Arvode styrelsen		-18 625	-15 750
Bil- och kostnadsersättningar		-250	0
Sociala och andra avgifter		-3 926	-3 020
		<b>-30 101</b>	<b>-21 270</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-292 800	-292 800
		<b>-292 800</b>	<b>-292 800</b>

Byggnader och mark		Not 7		Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Typ av avskrivning	Anskaffn. värde						
Mark, ursprung	2 600 000			0	0	2 600 000	
Byggnad urspr Rak	29 279 877			-4 099 195	-292 800	24 887 882	2010 - 2109
<b>Summa</b>	<b>31 879 877</b>			<b>-4 099 195</b>	<b>-292 800</b>	<b>27 487 882</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärde</b>				<b>År 2024</b>		<b>År 2023</b>	
Vid årets början				29 279 877		29 279 877	
Ingående anskaffningsvärde mark				2 600 000		2 600 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>31 879 877</b>		<b>31 879 877</b>	
Ingående avskrivningar				-4 099 195		-3 806 395	
Årets avskrivningar enligt plan				-292 800		-292 800	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>				<b>-4 391 995</b>		<b>-4 099 195</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>27 487 882</b>		<b>27 780 682</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>		Taxeringsvärde mark:		9 825 000		7 380 000	
		Taxeringsvärde byggnader:		14 532 000		13 969 000	
		<b>Totalt taxeringsvärde:</b>		<b>24 357 000</b>		<b>21 349 000</b>	

Långfristiga skulder kreditinstitut		Not 8		Skuld År 2024	Skuld År 2023
Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats			
Sparbanken Skåne	2025-11-10	4,61%		2 773 204 kr	2 773 204 kr
Stadshypotek	2027-09-30	1,45%		2 850 000 kr	2 850 000 kr
Stadshypotek	Rörligt	3,60%		2 053 000 kr	2 053 000 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>3,17%</b>		<b>7 676 204 kr</b>	<b>7 676 204 kr</b>

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 0 kr  
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 7 676 204 kr

Långfristiga skulder 2 850 000 kr  
Kortfristiga skulder 4 826 204 kr

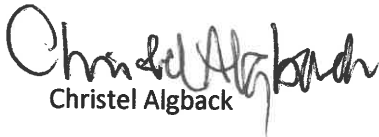
Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga  
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	År 2024	År 2023
Upplupna räntekostnader		6 364	1 980
Upplupna kostnader		11 798	10 217
Förutbetalda hyresintäkter		54 706	65 290
		<b>72 868</b>	<b>77 487</b>

Ställda säkerheter och ansvarförbindelser	Not 10		
Pantbrev i fastighet		13 000 000	13 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Löddeköpinge

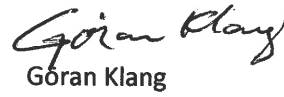
2025 -03-27

  
Christel Algback

  
Carl-Gunnar Holm


  
Hans-Olof Morin

  
Carina Nilsson

  
Göran Klang

Min revisionsberättelse har avgivits

2025 -04-03

  
Johan Törnquist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelbacken

Org.nr 769618-0319

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelbacken för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Äppelbacken för räkenskapsåret 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

2

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 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2025-04-03

Revisionsbyrån i Kristianstad AB



---

Johan Yörnquist  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA**

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

## **AVSKRIVNINGARNA**

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

## **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN**

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA**

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

## **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

## **STÄLLDA PANTER**

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## **UPPLUPNA INTÄKTER**

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

## **UPPLUPNA KOSTNADER**

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.