

# Årsredovisning 2023



## Brf Äppelbacken

*Innehåller även kallelse till stämman den 28 maj*

# VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSTÄMMAN

## Dagordning

Tisdagen den 28 maj 2024 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 2 maj 2024  
Styrelsen, brf Äppelbacken

Styrelsen för Brf Äppelbacken, 769618-0319, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

## 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 24 maj 2023:

Christel Algback	ordförande	Vald till stämman 2024
Carl-Gunnar Holm	kassör	Vald till stämman 2024
Hans-Olof Morin	ledamot	Vald till stämman 2025
Göran Gunnarsson	ledamot	Vald till stämman 2024
Carina Nilsson	ledamot	Vald till stämman 2025

### Suppleanter har varit:

Agneta Morin	Vald till stämman 2024
Malin Olsson	Vald till stämman 2024

### Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christel Algback, Carl-Gunnar Holm, Göran Gunnarsson, ordinarie ledamöter samt suppleanterna Agneta Morin och Malin Olsson.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Christel Algback, Carl-Gunnar Holm efter stämman, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Lena Tullberg och Ann-Christin Andersson.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023.

Extra föreningsstämma hölls den 14 oktober angående ändring av stadgar andra gången.

Styrelsen har under året hållit 6 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

Målning av föreningens samtliga fastigheter har skett under 2024.

**Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.**

Inget större är inplanerat.

## Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan sedan 2021. Avsättning till underhåll sker enligt underhållsplan uppräknat.

## Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

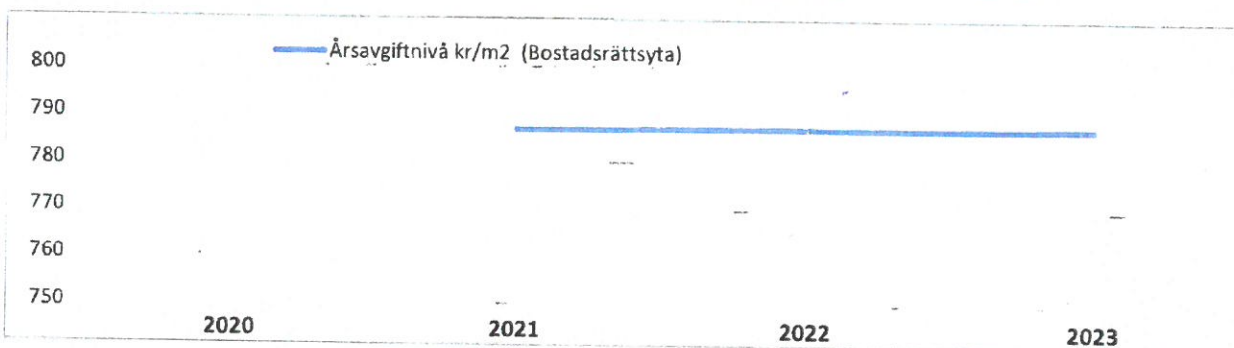
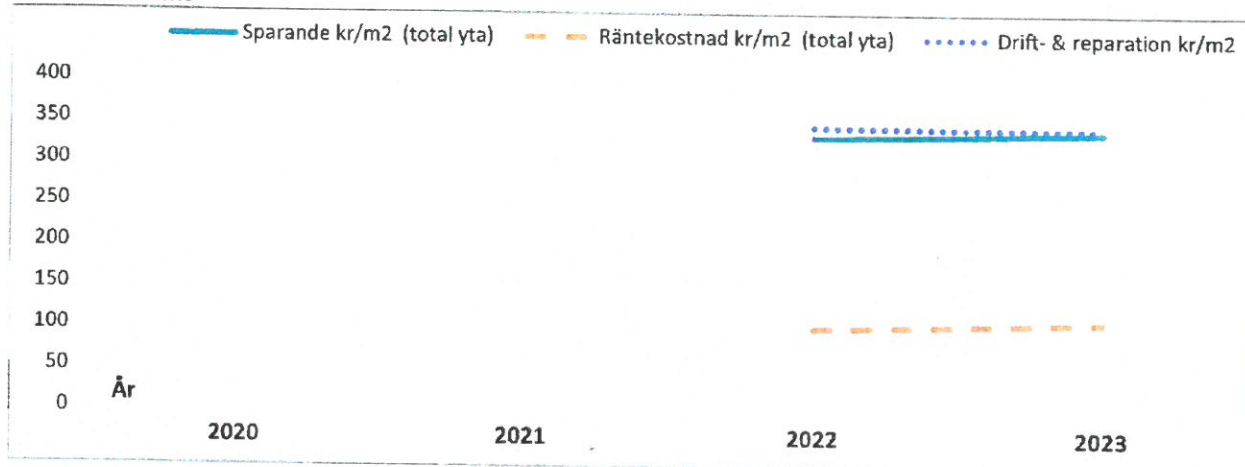
Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2%.

## Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		962	957	955	958	1 008
Resultat		-123	25	62	186	245
Balansomslutning		28 752	29 179			
Soliditet		73%	72%	72%	70%	70%
Årsavgiftsnivå kr/m <sup>2</sup> (Bostadsrättsyta)		787	787	787		
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		99%	100%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	<sup>1)</sup>	309	301			
Sparande kr/m2 (total yta)	<sup>2)</sup>	338	331			

Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)	83	83
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (total yta)	534	649
Drift- & reparationskostnader kr/m <sup>2</sup> (total yta)	342	344
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta) <sup>3)</sup>	48	46
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup> (total yta)	108	100
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (total yta)	6 328	6 569
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (bostadsrättsyta)	6 328	6 569
Lån / taxeringsvärde	36%	37%
Räntekänslighet <sup>4)</sup>	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	2023	2022
Årsavgifter			955	955
Övriga intäkter			7	2
Drift & personalkostnader			-436	-437
Räntor			-116	-117
Amortering		*	0	0
Avsättning framtida underhåll			-101	-101
<b>SUMMA</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 stort underhåll, dock positivt efter fondregleringar, delvis tack vare elstöd, återbäring från försäkringsbolag, men i synnerhet pga minskade kostnader för snöröjning. Under 2024 beräknas räntekostnaderna öka, därav höjning. Föreningen har dock en stor positiv avgiftstäckning.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	19 103 006	787 157	1 186 070	24 858	21 101 092
Disposition			24 858	-24 858	0
Avsättning yttre fond		101 000	-101 000		0
Uttag yttre fond		-240 594	240 594		0
Årets resultat				-123 314	-123 314
<b>Årets slut</b>	<b>19 103 006</b>	<b>647 563</b>	<b>1 350 523</b>	<b>-123 314</b>	<b>20 977 778</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	1 210 928,63
Årets resultat	-123 313,85
Avsättning till yttre underhållsfond	-101 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	240 594,00
<b>Summa</b>	<b>1 227 208,78</b>

Styrelsen föreslår att 1 227 208,78 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>	1	961 877	956 554
		<u>961 877</u>	<u>956 554</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-388 994	-388 093
<i>Reparationer</i>	3	-25 304	-29 587
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-240 594	-84 450
Personalkostnader	5	-21 270	-19 514
Avskrivningar	6	-292 800	-292 800
		<u>-968 963</u>	<u>-814 444</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 086</b>	<b>142 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		15 151	3 827
Räntekostnader och liknande poster		-131 379	-121 078
		<u>-116 228</u>	<u>-117 251</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 314</b>	<b>24 858</b>
Årets resultat enligt ovan		-123 314	24 858
Avsättning till fond för yttre underhåll		-101 000	-101 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		240 594	84 450
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>		<b>16 280</b>	<b>8 308</b>

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
		<i>Belopp i kr</i>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 780 682	28 073 482
		<b>27 780 682</b>	<b>28 073 482</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 780 682</b>	<b>28 073 482</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 349	397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 059	30 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>44 408</b>	<b>30 533</b>
Kassa och bank		926 551	1 075 434
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>926 551</b>	<b>1 075 434</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>970 959</b>	<b>1 105 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 751 641</b>	<b>29 179 449</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		647 563	787 157
		<b>19 750 569</b>	<b>19 890 163</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 350 523	1 186 070
Årets resultat		-123 314	24 858
		<b>1 227 209</b>	<b>1 210 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 977 778</b>	<b>21 101 092</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 623 204	4 903 000
		<b>5 623 204</b>	<b>4 903 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 053 000	3 065 000
Leverantörsskulder		3 586	7 235
Skatteskulder		16 586	10 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	77 487	92 435
		<b>2 150 659</b>	<b>3 175 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 751 641</b>	<b>29 179 449</b>

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

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

## Tilläggsupplysningar

### Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

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

		År 2023		År 2022
<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not 1</b>			954 922
Årsavgifter		954 922		1 690
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		483		-58
Övriga intäkter	Varav elstöd 1.652 kr	6 472		-58
		<b>961 877</b>		<b>956 554</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>Not 2</b>			
Fastighetsskötsel		-2 132		-6 000
Snöröjning		-1 200		-26 152
Elavgifter		-6 755		-8 089
Vatten		-51 825		-48 248
Renhållning		-32 014		-29 062
Fastighetsförsäkring		-32 999		-31 048
TV och bredband		-46 429		-45 815
Fastighetsskatt	<i>5.250 kr avser 2022</i>	-144 555		-127 860
Förbrukningsinventar-/material		-1 768		-1 174
Tele, post- och bankkostnader		0		-2 812
Administrativt förvaltningsavtal		-33 432		-32 984
Extern revisor		-12 594		-12 406
Överlåtelse- och pantkostnad		-483		-1 569
Övriga förvaltningskostnader		-20 256		-14 875
Bankkostnader		-2 552		0
		<b>-388 994</b>		<b>-388 093</b>
<b>Reparationer</b>	<b>Not 3</b>			
Reparation installationer		-15 086		-9 213
Reparation byggnader		0		-2 155
Reparation utvändigt		-10 218		-18 219
		<b>-25 304</b>		<b>-29 587</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>	<b>Not 4</b>			
Periodiskt underhåll		-240 594		-84 450
		<b>-240 594</b>		<b>-84 450</b>
<b>Personalkostnader</b>	<b>Not 5</b>			
Löner		-2 500		-2 500
Arvode styrelsen		-15 750		-14 500
Sociala och andra avgifter		-3 020		-2 514
		<b>-21 270</b>		<b>-19 514</b>

<b>Avskrivningar</b>	<b>Not 6</b>		
Avskrivningar på byggnader		-292 800	-292 800
		<u>-292 800</u>	<u>-292 800</u>

<b>Byggnader och mark</b>	<b>Not 7</b>				
<b>Typ av avskrivning</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Ack av- och nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivn</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Avskrivn år</b>
Mark, ursprung	2 600 000	0	0	2 600 000	
Byggnad urspr Rak	29 279 877	-3 806 395	-292 800	25 180 682	2010 - 2109
<b>Summa</b>	<b>31 879 877</b>	<b>-3 806 395</b>	<b>-292 800</b>	<b>27 780 682</b>	

<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>År 2023</b>	<b>År 2022</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	-3 806 395	-3 513 595
Årets avskrivningar enligt plan	-292 800	-292 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan</b>	<b>-4 099 195</b>	<b>-3 806 395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 780 682</b>	<b>28 073 482</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark:	7 380 000	7 380 000
	Taxeringsvärde byggnader:	13 969 000	13 969 000
	<b>Totalt taxeringsvärde:</b>	<b>21 349 000</b>	<b>21 349 000</b>

<b>Långfristiga skulder kreditinstitut</b>	<b>Not 8</b>			
<b>Långgivare</b>	<b>Konverteringsdatum</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Skuld</b>	
			<b>År 2023</b>	
			<b>År 2022</b>	
Sparbanken Skåne	2025-11-10	4,61%	2 773 204 kr	3 065 000 kr
Stadshypotek	2027-09-30	1,45%	2 850 000 kr	2 850 000 kr
Stadshypotek	2024-12-01	1,12%	2 053 000 kr	2 053 000 kr
	<b>Snittränta</b>	<b>2,50%</b>	<b>7 676 204 kr</b>	<b>7 968 000 kr</b>

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

Långfristiga skulder	5 623 204 kr
Kortfristiga skulder	2 053 000 kr

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

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>Not 9</b>	<b>År 2023</b>	<b>År 2022</b>
Upplupna räntekostnader		1 980	1 980
Upplupna kostnader		10 217	10 400
Förutbetalda hyresintäkter		65 290	80 055
		<b>77 487</b>	<b>92 435</b>

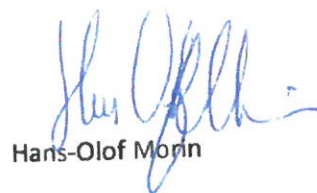
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>Not 10</b>		
Pantbrev i fastighet		13 000 000	13 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

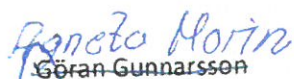
Löddeköpinge

2024 0417

  
Christel Algbäck

  
Carl-Gunnar Holm

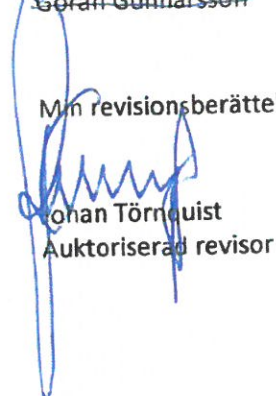
  
Hans-Olof Morin

  
Göran Gunnarsson

  
Carina Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 04 22

  
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 2023.

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 2023-12-31 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 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 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 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 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 2023 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

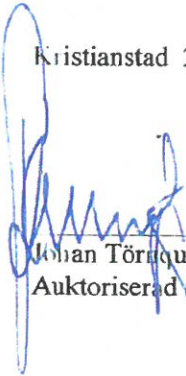
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 2024-04-22



Johan Törnquist  
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.