

Årsredovisning 2023

Brf Äppelrosen

769630-8902



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelrosen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Albarosen 1/ Äppelrosen 1	2017	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 885 kvm. Byggnadernas totalyta är 2885 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Hogenfält	Ordförande
Bengt Ove Gullstrand	Styrelseledamot
Serguei Martchkov	Styrelseledamot
Stéphanie Timar	Styrelseledamot
Linus Lejonqvist	Styrelsesuppleant
Rasmus Rönnberg Persson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Lisa Larsson Brehmer

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två av ledamöter i föreningen.

Revisorer

Per Jacobsson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. Stadge ändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Energideklaration
● Radonmätning

Planerade underhåll

2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Anderssons Förvaltning AB

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i lånevillkor. Omsättning för 2 av 3 lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 510 650	2 383 296	2 362 457	2 326 203
Resultat efter fin. poster	-404 478	-372 721	-455 171	-705 596
Soliditet (%)	58	58	59	58
Yttre fond	1 295 471	309 471	235 194	235 194
Taxeringsvärde	59 860 000	59 860 000	48 505 000	48 505 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	820	781	766	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	88,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 804	14 108	14 257	14 405
Skuldsättning per kvm totalyta	13 804	14 108	14 257	14 405
Sparande per kvm totalyta	191	202	198	109
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	87	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	56	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	175	182	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	1,19	1,28	1,40
Räntekänslighet (%)	16,83	18,06	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av ökade kostnader för ränteutgifter, driftkostnader och avskrivningar under 2023 visar bokslutet ett negativt resultat.

Styrelsen räknar med lägre räntor och driftkostnader under 2024. Ytterligare höjning av månadsavgifterna kan bli aktuellt vid halvårsskiftet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	60 305 000	-	-	60 305 000
Fond, yttre underhåll	309 471	-	986 000	1 295 471
Balanserat resultat	-2 876 773	-372 721	-986 000	-4 235 494
Årets resultat	-372 721	372 721	-404 478	-404 478
Eget kapital	57 364 977	0	-404 478	56 960 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 235 494
Årets resultat	-404 478
Totalt	-4 639 972

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	986 000
Balanseras i ny räkning	-5 625 972
	-4 639 972

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 510 650	2 383 296
Övriga rörelseintäkter	3	158 053	158 824
Summa rörelseintäkter		2 668 703	2 542 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 068 988	-1 288 774
Övriga externa kostnader	8	-100 693	-121 889
Personalkostnader	9	-67 085	-63 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 143	-954 324
Summa rörelsekostnader		-2 191 909	-2 428 183
RÖRELSERESULTAT		476 794	113 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 105	860
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-888 377	-487 518
Summa finansiella poster		-881 272	-486 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 478	-372 721
ÅRETS RESULTAT		-404 478	-372 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	96 624 927	97 481 820
Summa materiella anläggningstillgångar		96 624 927	97 481 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 624 927	97 481 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 710	5 974
Övriga fordringar	12	2 525	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 534	41 139
Summa kortfristiga fordringar		58 769	47 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 321	1 013 309
Summa kassa och bank		742 321	1 013 309
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		801 090	1 060 492
SUMMA TILLGÅNGAR		97 426 018	98 542 313

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 305 000	60 305 000
Fond för yttre underhåll		1 295 471	309 471
Summa bundet eget kapital		61 600 471	60 614 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 235 494	-2 876 773
Årets resultat		-404 478	-372 721
Summa fritt eget kapital		-4 639 972	-3 249 494
SUMMA EGET KAPITAL		56 960 499	57 364 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	13 424 771
Summa långfristiga skulder		0	13 424 771
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		39 824 312	27 277 989
Leverantörsskulder		116 156	95 451
Övriga kortfristiga skulder		31 463	29 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	493 588	350 109
Summa kortfristiga skulder		40 465 519	27 752 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 426 018	98 542 313

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	476 794	113 937
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	955 143	954 324
	1 431 937	1 068 261
Erhållen ränta	7 105	860
Erlagd ränta	-745 964	-447 873
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 078	621 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 586	1 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 218	1 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 710	624 186
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 250	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	35 744	0
Amortering av lån	-914 192	-428 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-878 448	-428 448
ÅRETS KASSAFLÖDE	-270 988	195 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 013 309	817 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	742 321	1 013 309

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelrosen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 366 712	2 253 996
Hysesintäkter, p-platser	128 470	129 300
Övriga intäkter	15 468	0
Summa	2 510 650	2 383 296

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	17	-3
Elprisstöd	72 104	0
Övriga intäkter	5 492	2 553
Försäkringsersättning	0	131 674
Övriga rörelseintäkter	80 440	24 600
Summa	158 053	158 824

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	251 460	296 858
Besiktning och service	60 382	20 160
Trädgårdsarbete	675	0
Snöskottning	28 300	26 190
Summa	340 817	343 208

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande underhåll	15 842	214 475
Summa	15 842	214 475

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	139 792	251 806
Uppvärmning	240 243	162 611
Vatten	126 118	110 553
Sophämtning	152 297	156 343
Summa	658 450	681 313

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 305	38 079
Bredband	11 700	11 700
Övrigt	1 875	0
Summa	53 880	49 779

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	3 193
Förbrukningsmaterial	22 789	26 020
Övriga förvaltningskostnader	59 341	62 051
Revisionsarvoden	18 563	30 625
Summa	100 693	121 889

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	49 300
Sociala avgifter	14 585	13 896
Summa	67 085	63 196

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	887 385	487 518
Övriga räntekostnader	992	0
Summa	888 377	487 518

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 253 440	102 253 440
Årets inköp	98 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 351 690	102 253 440
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 771 620	-3 817 296
Årets avskrivning	-955 143	-954 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 726 763	-4 771 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 624 927	97 481 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 821 035</i>	<i>6 821 035</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	9 860 000	9 860 000
Summa	59 860 000	59 860 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 525	70
Summa	2 525	70

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 031	156
Försäkringspremier	38 405	36 814
Bredband	2 925	2 925
Förvaltning	3 173	1 244
Summa	46 534	41 139

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-18	4,61 %	12 974 770	13 567 586
Nordea	2024-11-19	0,99 %	13 424 771	13 567 587
Nordea Hypotek	2024-11-18	4,79 %	13 424 771	13 567 587
Summa			39 824 312	40 702 760
Varav kortfristig del			39 824 312	27 277 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 682 072 kr.

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 100
El	30 815	16 729
Uppvärmning	16 914	44 811
Utgiftsräntor	221 156	78 743
Förutbetalda avgifter/hyror	224 703	207 726
Summa	493 588	350 109

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 845 000	42 845 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift med 8% per 1/1 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Ove Gullstrand
Styrelseledamot

Serguei Martchkov
Styrelseledamot

Stéphanie Timar
Styrelseledamot

Ulrika Hogenfält
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Per Jacobsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 10:32

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 15.05.2024 14:04

DOCUMENT ID:
SJ0hEmfm0

ENVELOPE ID:
Sys3EmfXC-SJ0hEmfm0

DOCUMENT NAME:
Brf Äppelrosen, 769630-8902 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA HOGENFÄLT ulrika.hogenfalt@outlook.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:15 16.05.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/22) IP: 84.216.23.122
2. BENGT OVE GULLSTRAND bengt.gullstrand1@bredband2.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:31 16.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1938/01/09) IP: 94.234.110.228
3. STÉPHANIE TIMAR stephanie.timar@me.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:35 16.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/01) IP: 185.224.57.161
4. SERGUEI MARTCHKOV sergey.marchkov@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:11 17.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/12) IP: 212.91.150.49
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	20.05.2024 10:32 20.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 195.84.56.2

* 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 Bostadsrättsföreningen Äppelrosen, org. nr 769630-8902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelrosen för år 2023.

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 2023 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.

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 Äppelrosen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 försumelse 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.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-20 08:35:48 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>