

Brf Apeln 2
Org nr 769607-9677

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alexander Canizares Dahlström	Ordförande	2024
Lars Hedlund	Ledamot	2024
Peter Kullgren	Ledamot	2024
Amanda Grafström	Suppleant	2023
Tobias Wessberg	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Apeln 2, i Solna. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, jämte vind och ett källarplan i sutteräng. Bostadshuset innehåller 37 bostäder, 2 lokaler och 1 förråd. Bostäderna är fördelade enligt följande:

31 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår, respektive värdeår 1939. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Lokalerna och förrådet hyrs ut. Föreningen innehar 7 p-platser.
Total boyta 1 439 m², lokalyta 195 m².

Under räkenskapsåret har 9 bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WM Tak och Dimson angående snöröjning av tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret haft oförsämrade årsavgifter för bostadsrätter däremot har föreningen haft en avgiftsfri månad (Januari 2022).

Ombyggnad av fjärrvärmecentral har i år slutförts.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 488 431	1 561 671	1 614 911	1 464 011
Resultat efter finansiella poster	kr	49 360	98 475	123 738	-72 542
Soliditet	%	63	60	60	60
Likviditet	%	490	1 065	923	665
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	851	851	851	851
Låneskuld per totala kvm	kr	7 027	7 974	7 990	8 034
Energikostnad per kvm	kr	208	192	163	170
Räntekänslighet	%	9,4	10,6	10,7	10,8
Sparande per kvm	kr	316	399	436	349

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 762 000	2 417 325	2 124	-210 390	98 475
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Anspråktagande av yttre fond			-124 468	124 468	
Balansering av föregående års resultat				98 475	-98 475
Årets resultat					49 360
Belopp vid årets utgång	17 762 000	2 417 325	27 656	-137 447	49 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-137 446
Årets resultat	49 360

-88 086

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	93 000
---	--------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-18 060
--	---------

I ny räkning balanseras	-163 026
-------------------------	----------

-88 086

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	49 360
---------------------------------	--------

Dispositioner	-74 940
---------------	---------

Årets resultat efter dispositioner	-25 580
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	102 596
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 488 431	1 561 671
Summa rörelseintäkter		1 488 431	1 561 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-715 115	-689 762
Periodiskt underhåll	5	-18 060	-124 468
Övriga externa kostnader	6	-99 829	-102 782
Arvoden och personalkostnader	7	-33 578	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-449 535	-429 019
Summa rörelsekostnader		-1 316 117	-1 378 886
Rörelseresultat		172 314	182 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	52 796	56 211
Räntekostnader		-175 750	-140 521
Summa finansiella poster		-122 954	-84 310
Resultat efter finansiella poster		49 360	98 475
Årets resultat		49 360	98 475
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		49 360	98 475
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		18 060	124 468
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-93 000	-150 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		67 420	72 943

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	29 854 493	29 824 226
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	198 905
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 854 493</u>	<u>30 023 131</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 700	3 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 700</u>	<u>3 700</u>
Summa anläggningstillgångar		29 858 193	30 026 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	12	6 636	6 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 008	40 598
Klientmedel i SHB		2 058 625	3 263 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 098 269</u>	<u>3 310 725</u>
Summa omsättningstillgångar		2 098 269	3 310 725
Summa tillgångar		31 956 462	33 337 556

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 179 325	20 179 325
Fond för yttre underhåll		27 656	2 124
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>20 206 981</i>	<i>20 181 449</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-137 446	-210 390
Årets resultat		49 360	98 475
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-88 086</i>	<i>-111 915</i>
Summa eget kapital		20 118 895	20 069 534
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	4 800 000	3 074 500
Summa långfristiga skulder		4 800 000	3 074 500
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 682 000	9 955 500
Leverantörsskulder		36 613	46 450
Skatteskulder		7 988	5 944
Övriga skulder	15	8 982	10 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 984	175 394
Summa kortfristiga skulder		7 037 567	10 193 522
Summa eget kapital och skulder		31 956 462	33 337 556

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	172 313	182 785
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	449 536	429 019
*Avser avskrivningar		
Erhållen ränta	8 396	19 211
Erhållna utdelningar	44 400	37 000
Erlagd ränta	-175 750	-140 521

498 895 **527 494**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 582	-10 323
Ökning/minskning leverantörsskulder	-9 837	19 752
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	127 382	-42 345

Kassaflöde från den löpande verksamheten

624 022 **494 578**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-280 899	-198 905
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-280 899 **-198 905**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 548 000	-73 000
---------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 548 000 **-73 000**

Årets kassaflöde

-1 204 877 **222 673**

Likvida medel vid årets början

3 263 500 **3 040 827**

Likvida medel vid årets slut

2 058 623 **3 263 500**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2008:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 7 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,78 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har i samband med budget för 2023 beslutat om oförändrade avgifter för bostadrätter.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 224 012	1 224 012
Hyror lokaler	251 352	224 719
Hyror parkering	45 720	45 720
Övriga hyrestillägg bredband	72 300	71 100
Återförda reserveringar	198	0
Brutto	1 593 582	1 565 551
Hyresförluster vakanser bostäder avgifts fri månad	-102 001	0
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-700
Övriga vakanser hyresförluster	-3 150	-3 180
Summa nettoomsättning	1 488 431	1 561 671

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	36 073	31 136
Reparationer, löpande underhåll	74 334	87 489
Elavgifter	71 651	45 584
Uppvärmning	239 895	236 128
Vatten och avlopp	27 646	32 292
Renhållning	55 093	50 921
Försäkringar	27 549	26 854
Kabel-TV / Internet	97 766	104 125
Övriga fastighetskostnader	5 785	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 323	75 233
Summa driftskostnader	715 115	689 762

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
OVK	18 060	0
Ventilationsagregat	0	124 468
Summa periodiskt underhåll	18 060	124 468

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kontorsmaterial	0	3 386
Kommunikation	0	1 160
Porto	0	120
Revision	16 000	15 669
Föreningsmöten	0	509
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 772	68 179
Övriga förvaltningskostnader	11 457	11 475
Konsultarvoden	0	1 684
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	99 829	102 782

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
Kostnadsersättning	723	0
Summa arvoden, personalkostnader	33 578	32 855

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 136	19 102
Övriga ränteintäkter	260	109
Utdelning MBF	44 400	37 000
Summa finansiella intäkter	<u>52 796</u>	<u>56 211</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 655 607	24 655 607
Inköp/Aktiveringar	479 803	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 135 410	24 655 607
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 816 881	-4 387 862
Årets avskrivningar	-449 536	-429 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 266 417	-4 816 881
Utgående planenligt värde	<u>19 868 993</u>	<u>19 838 726</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde	9 985 500	9 985 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 854 493</u>	<u>29 824 226</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 530 000	16 658 000
Taxeringsvärde mark	28 982 000	23 067 000
	<u>48 512 000</u>	<u>39 725 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 200 000	37 600 000
Lokaler	2 312 000	2 125 000
	<u>48 512 000</u>	<u>39 725 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 030	69 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 030	69 030
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 030	-69 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 030	-69 030
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fjärrvärmecentral	198 905	198 905
- Inköp	280 898	0
Aktivering elcentral	-479 803	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>198 905</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>198 905</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	6 636	6 627
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>6 636</u>	<u>6 627</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,05	2023-06-01	1 263 500
SHYP	1,05	2023-06-30	1 850 000
SHYP	2,34	2025-04-30	2 900 000
SHYP	1,35	2023-04-30	2 653 500
SHYP	2,34	2025-04-30	1 900 000
SHYP	1,35	2023-04-30	915 000

Summa skulder till kreditinstitut	11 482 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-73 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-6 609 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 800 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	11 117 000

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	8 982	10 234
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>8 982</u>	<u>10 234</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Alexander Canizares Dahlström
Ordförande

Lars Hedlund

Peter Kullgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

ALEXANDER CANIZARÉS DAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER CANIZARES DAHLSTRÖM

Alexander Canizarés Dahlström

2023-01-31 18:34:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS HEDLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Hedlund

Lars Hedlund

2023-02-02 08:47:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PETER KULLGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Peter Kullgren

Peter Kullgren

2023-02-05 14:14:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Elisabeth Husdal

2023-02-15 08:27:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apeln 2, org.nr 769607-9677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apeln 2 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 och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 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 Apeln 2 för år 2022 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 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal

Auktoriserad revisor

Deltagare

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Elisabeth Husdal

2023-02-15 08:28:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post