

Årsredovisning
för
Brf Äppleodlingen

769620-3863

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15 <i>K</i>

Kontaktuppgift till styrelsen
appleodlingen@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Handwritten signature and initials in blue ink.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Äppleodlingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-02-08 och dess stadgar registrerades senast hos Bolagsverket 2018-04-18.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lomma Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87, Lomma Kommun. Föreningens gatuadresser är Lobovägen 1 - 2, 237 34 Bjärred.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF-försäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg och olycksfallsförsäkring för boende i samband med oavlönat arbete i föreningen ingår numera också i fastighetsförsäkringen. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Göran Melvanus	Ordförande	2022
Jan Månsson	Kassör	2021
Jan Klingspor	Sekreterare	2021
Sibylla Lönnback	Avtals- och teknikansvarig	2022
Marianne Tidfält	Miljö- och trivselansvarig	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Filip Lundberg, BDO Sverige AB.

h

kn sl
UT J. K. P.

Valberedning

Rolf Landegren
Knut Nilsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Lawe's AB och DUSAB har svarat för huvuddelen av den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Lomma Bjärred 10:86 och 10:87 med en sammanlagd tomtareal om 4 080 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2006. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 36 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 052 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 stycken 2 rum och kök
12 stycken 3 rum och kök
14 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11. Totalt fanns det 26 st. röstberättigade lägenheter representerade, samt 6 st poströster och totalt deltog på plats 26 st i årsmötet. Föreningen beslutade på årsstämman att installera solceller på taken och införa gemensam el i fastigheterna. Installation påbörjades under hösten 2020.

Föreningsaktiviteter under året

På grund av Coronapandemin har inga föreningsaktiviteter ägt rum förutom årsstämman

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2046.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts under året:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Beskärning av träd	2020	
Underhållsspolning	2020	
Oljning avbärrarplank	2020	
Justering av entré- och miljöhusdörrar	2020	
Införande av Gemensam el	2020	
Installation av solpaneler	2020	
Utomhuskrukor och bord vid bänkar	2020	
Hjärtstartare i båda husens entréer	2020	

h

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 7 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år
Målning takfot	2021
Målning miljöhus	2021
Markförbättring gräsmattor	2021
Byte cirkulationspump, värme	2021
Ytbehandling balkongplattor	2023
Målning fönsterbleck	2026
Målning källarutrymmen	2026
Byte termostater, radiatorer	2026
Byte mjukfog, tegelfasad	2026
Byte värmepump	2026
Byte porttelefon	2026
Smörj och justering fönster	2027
Dammbindning golv miljörum	2027
Underhållsspolning	2027
Oljning avbärarplank/ eget arbete?	2027

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 52 (50) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 (2) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen har en fastställd finanspolicy. Den omfattar likviditets- och kreditpolicy samt riskhantering, Föreningens ekonomi skall anpassas till framtida planerat underhåll och föreningens driftskostnader skall hållas nere genom löpande översyn av leverantörsavtal.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2021 oförändrade. 

Tom SL


Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	673	677
Nettoomsättning	2 262	2 212	2 212	2 145	2 162
Årets resultat	452	340	82	242	144
Totalt eget kapital	39 797	39 345	39 005	38 923	38 680
Balansomslutning	69 694	68 477	68 361	69 262	69 701
Soliditet	57,1%	57,5%	57,1%	56,2%	55,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	65 701	66 200	66 699	67 197	67 696
Taxeringsvärde, byggnader och mark	45 600	45 600	32 400	32 400	32 400
Taxeringsvärde, byggnader	34 800	34 800	10 000	10 000	10 000
Låneskuld	29 528*	28 808	29 047	30 048	30 658
Låneskuld kr/kvm	9 675	9 439	9 517	9 845	10 045
Skuldkvot	13,1	13,0	13,1	14,0	14,2
Belåningsgrad	65%	63%	90%	93%	95%
Amortering under året	292	239	1001	610	2598
Likvida medel	3 967	2 255	1 629	2 025	1 989
Likviditet	607%	368%	301%	421%	428%
Kassaflöde kr/kvm	326	299	219	243	219
Avsättning yttre fond kr/kvm	82	82	82	82	82

*Föreningen har tagit nytt lån för solcellsprojekt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =
(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll)
/ (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 221 836	740 041	42 936	340 126
Disp. enl. stämmobeslut			340 126	-340 126
Avsättning till uh-fond 2019		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 625	70 625	
Årets resultat				451 728
Belopp vid årets utgång	38 221 836	919 416	203 687	451 728

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	203 687
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	44 701
Årets resultat	451 728
Summa	246 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	246 429
Summa	246 429

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	2	2 261 939	2 212 478
Summa rörelseintäkter		2 261 939	2 212 478

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader	3	-873 094	-841 981
Övriga externa kostnader	4	-24 701	-18 363
Personalkostnader och arvoden	5	-60 733	-64 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 973	-502 973
Summa rörelsekostnader		-1 461 501	-1 428 276

Rörelseresultat		800 438	784 202
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 876	5 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-354 586	-449 186
Summa finansiella poster		-348 710	-444 076

Resultat efter finansiella poster		451 728	340 126
--	--	----------------	----------------

Årets resultat		451 728	340 126
-----------------------	--	----------------	----------------

sc pm
CMT Jek

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	65 701 312	66 200 022
Inventarier	9	4 262	8 525
Summa materiella anläggningstillgångar		65 705 574	66 208 547

Summa anläggningstillgångar		65 705 574	66 208 547
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	5 238	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 077	12 473
Summa kortfristiga fordringar		21 315	13 120

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 967 341	2 255 295
Summa omsättningstillgångar		3 988 656	2 268 415

SUMMA TILLGÅNGAR

69 694 230 c 68 476 962

dm sl
0110 1/2 1/2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 221 836	38 221 836
Fond för yttre underhåll		919 416	740 041
Summa bundet eget kapital		39 141 252	38 961 877
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		203 687	42 936
Årets resultat		451 728	340 126
Summa ansamlad förlust		655 415	383 062
Summa eget kapital		39 796 667	39 344 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	9 525 101	9 624 581
Summa långfristiga skulder		9 525 101	9 624 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	20 003 009	19 182 929
Leverantörsskulder		116 905	78 207
Skatteskulder		4 265	2 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 283	243 659
Summa kortfristiga skulder		20 372 462	19 507 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 694 230 h	68 476 962

82 M
2020-12-31
M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 0,86

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter parkeringsplatser	91 200	91 200
Årsavgifter, bostäder	2 114 703	2 114 703
Pantavgift / Överlåtelseavgift / Förseningsavgift	6 036	6 575
Övrigt	50 000	0
Summa	2 261 939	2 212 478

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, se spec nedan	98 473	65 792
Periodiskt underhåll, se spec nedan	44 701	70 625
El	130 365	139 628
Uppvärmning	136 541	117 149
Vatten och avlopp	148 723	134 229
Avfallshantering	49 814	46 341
Fastighetsförsäkring	30 688	25 828
Tvätt av sopkärl	8 162	3 761
Fastighetskötsel	72 130	73 881
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	315	6 356
Leasing hjärtstartare	7 227	0
Hissbesiktning	0	2 588
Kommunal fastighetsavgift	51 444	49 572
Förvaltningskostnader	53 580	52 017
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	6 147	6 741
Bostadsrätterna	5 130	5 030
Övriga kostnader	29 655	42 443
Summa	873 094	841 981

Specificering av löpande underhåll

Material	1 049	1 762
Bostäder	6 188	4 126
Bostäder VVS	7 258	0
Gemensamma utrymmen	2 896	0
Installationer	0	14 582
VA/Sanitet	9 738	11 115
Ventilation	0	2 453
El	863	0
Hissar	34 050	24 210
Lås och larm	0	6 876
Fastighet utvändigt	19 456	0
Markytor	16 975	668
Summa	98 473	65 792

Specificering av periodiskt underhåll

Hissar	0	19 375
Värme	14 951	51 250
Markytor	29 750	0
Summa	44 701	70 625

gr m
out (M) Jakob

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	20 500	15 750
Övriga kostnader	4 201	2 613
Summa	24 701	18 363

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	53 000	53 000
Sociala avgifter	7 659	11 863
Bilersättning, skattefri	74	96
Summa	60 733	64 959

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter, SBAB	5 876	5 110
Summa	5 876	5 110

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	354 584	449 186
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	354 586	449 186

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lomma Bjärred 10:86 och Lomma Bjärred 10:87. Värdeår: 2006

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	58 301 944	58 301 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 301 944	58 301 944
Ingående avskrivningar	-3 443 868	-2 945 158
Årets avskrivningar	-498 710	-498 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 942 578	-3 443 868
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	11 341 946	11 341 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	11 341 946	11 341 946
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 701 312	66 200 022
Taxeringsvärden byggnader	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000

h
su
ok

	45 600 000	45 600 000
Bokfört värde byggnader	54 359 366	54 858 076
Bokfört värde mark	11 341 946	11 341 946
Summa	65 701 312	66 200 022

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 314	21 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 314	21 314
Ingående avskrivningar	-12 789	-8 526
Årets avskrivningar	-4 263	-4 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 052	-12 789
Utgående redovisat värde	4 262	8 525

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 238	647
Summa	5 238	647

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	11 027	8 634
Fortnox	0	234
Övrigt	5 050	3 605
Summa	16 077	12 473

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 706 354	549 475
SBAB, placeringskonto	2 260 987	1 705 110
Kassa	0	709
Summa	3 967 341	2 255 294

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 800 000	46 800 000
Summa	46 800 000	46 800 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB, 20994592	0,94	2021-11-22	6 206 947	63 500
SBAB, 31432154	0,92	2021-12-09	5 956 955	50 896
SBAB, 20994673	0,93	2021-12-14	7 739 627	78 248
SBAB, 20994665	1,68	2022-12-09	7 146 325	73 732
SBAB, 20994738	1,42	2023-05-10	2 478 256	25 748
			29 528 110	292 124

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 9 525 101 kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 19 710 885 (292 124) kronor. På balansdagen utgör 292 124 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 292 124 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 28 067 490 kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	180 574	183 816
Revision	17 000	14 000
Sociala avgifter	7 145	7 145
Styrelsearvode	35 333	35 333
Räntekostnad	3 459	3 365
Övriga	4 772	0
Summa	248 283	243 659


h

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.

Bjärred 2021 - 03 - 15



Göran Melvanius
Ordförande



Jan Månsson
Ledamot



Sibylla Lönnbäck
Ledamot



Marianne Tidfält
Ledamot



Jan Klingspor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 29/4-2021



Filip Lundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Äppleodlingen, org.nr 769620-3863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Äppleodlingen för år 2020.

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 31 december 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Äppleodlingen för år 2020 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 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 överträdelse 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 29 april 2021



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor

