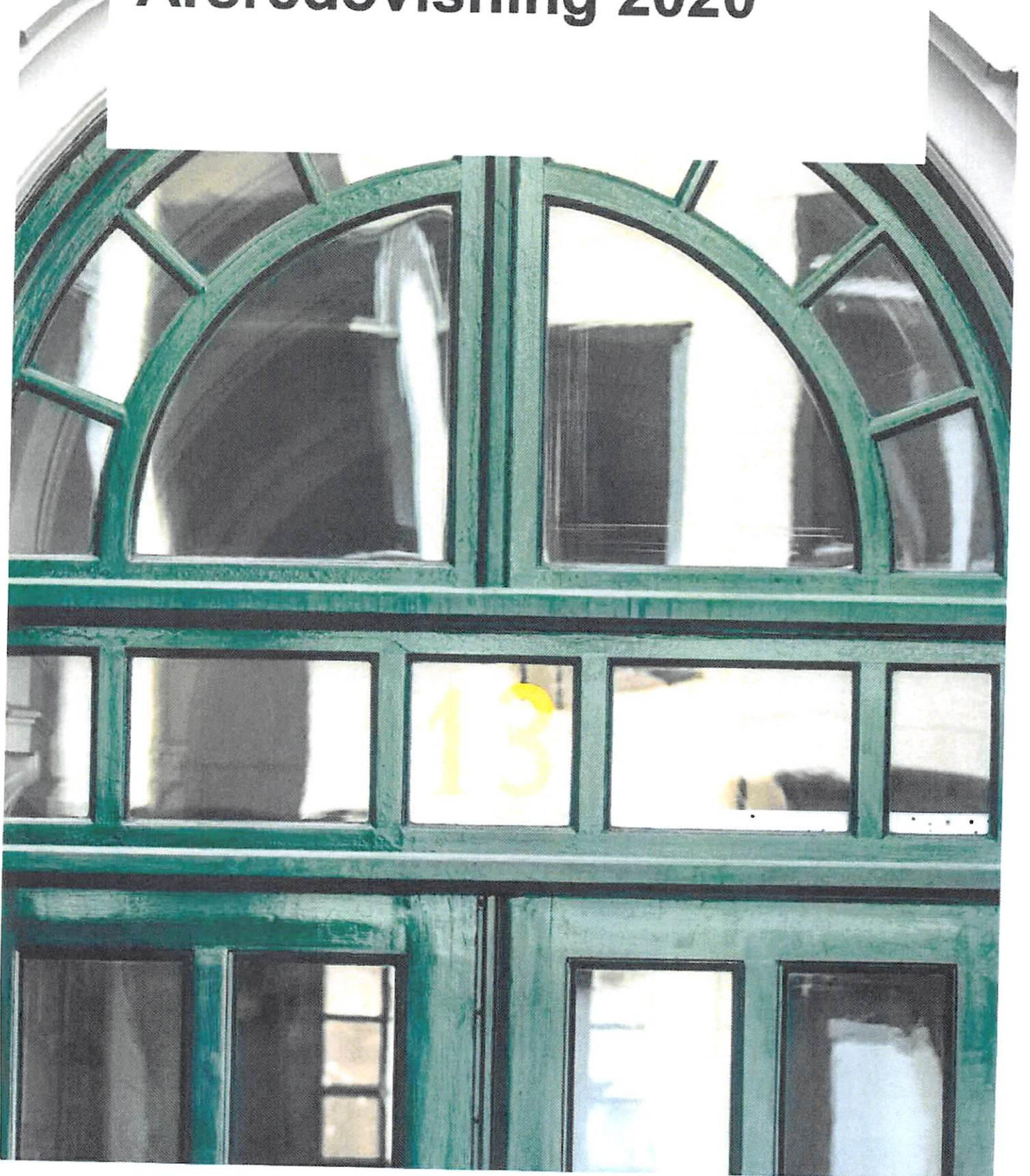


Brf Kvarteret Apelsinen



# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för  
**Brf Kv Apelsinen**  
769617-1912

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 12          |
| Underskrifter                | 13          |

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Skohornet 1 byggdes år 1970. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <b>Antal</b> | <b>Benämning</b>        | <b>Total yta (kvm)</b> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 153          | Lägenheter, bostadsrätt | 12 788                 |
| 15           | Lägenheter, hyresrätt   | 1 187                  |
| 3            | Lokaler, bostadsrätt    | 355                    |
| 3            | Lokaler, hyresrätt      | 20                     |
| 134          | Antal p-platser         |                        |
| 26           | Antal garage            |                        |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-05. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| <b>Namn</b>             | <b>Roll</b> |
|-------------------------|-------------|
| Tim Bjuhr               | Suppleant   |
| Thorulf Woxborg         | Ledamot     |
| Thomas Ullberg          | Ledamot     |
| Jens Pickert            | Ledamot     |
| Helena Andersson        | Ledamot     |
| Hans-Åke Wennerstrand   | Suppleant   |
| Claudia Giusti Ferreira | Ledamot     |

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, minst två i förening. Ledamot Jens Pickert avslutade sitt uppdrag i styrelsen 2020-09-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Heidenreich, Sari Häggström och Henrik Almlöf.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd  |
|------|---|
| 2020 | Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad. Takrenovering genomförd på samtliga hus. Låsbyte entré och källardörrar i samtliga hus. Renovering av hyresrätt Mockasinvägen 18. Pågående arbete efter vattenskador i ett antal lägenheter.  |
| 2019 | Förfining av området runt Mockasinvägen 2, tidigare avställningsplats. Staket, plattläggning och plantering av buskar bl.a. OVK påbörjades. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyreslägenhet Mockasinvägen 16. Rensning av cyklar och skräp i källarutrymmen. Radonmätning Mockasinvägen 14,16,18. Påbörjade arbete efter vattenskador i ett antal lägenheter. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysning på innergårdar. Genomförande av garagerenovering Plösen 1. I samarbete med samfälligheten. |
| 2018 | Återställning av avställningsplatsen utanför Mockasinvägen 2. Hantering av större vattenskada i lägenhet. Hantering av vattenskada i källarutrymme. Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga byggnader.  |
| 2017 | Färdigställt pågående radonsanering samt återställande av lägenhet, cyklonbyte i sopsugen, anslutit 3 lägenheter till fibernätet, underhåll av undercentraler, skadedjursinsatser.  |
| 2016 | Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-låsare.  |
| 2015 | Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.  |
| 2014 | Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor. Renoverat gårdar. Radonsaneringsåtgärder. Fasadunderhåll.   |
| 2013 | Radonsanering.  |
| 2012 | Bytt källardörrar.  |
| 2011 | Utplacering av återvinningskärl.  |
| 2010 | Målning av trapphus.  |

### **Arsavgifter**

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 1,5 procent.

Under nästa år planerar föreningen en avgiftshöjning på 7%.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 215 st. Under året har 14 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 215 st.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

#### **Leverantör**

#### **Avtalstyp**

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har takreovering samt låsbyte av entré och källardörrar genomförts i alla hus.

Föreningen har tagit ett lån på 4 miljoner kr i Handelsbanken.

Föreningen har ingått nytt avtal med städfirman Kosmo AB.

Samfälligheten har under hösten 2020 kallat till ett flertal möten där samfällighetsåtagande har utretts.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 9 794  | 9 273  | 9 284 | 9 206 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -6 000 | -4 669 | -420  | -276  |
| Soliditet (%)                    | 56,3   | 58,7   | 60    | 60    |

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 85 327 512           | 14 771 678                   | 1 355 163                      | -11 925 020            | -4 669 271        | 84 860 062 |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                      |                              |                                |                        |                   |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | -490 807                       | 490 807                |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -4 669 271             | 4 669 271         |            |
| Upplåtelse av<br>ny lägenhet                        | 434 112              | 1 965 888                    |                                |                        |                   | 2 400 000  |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -6 000 159        | -6 000 159 |
| Belopp vid<br>årets utgång                          | 85 761 624           | 16 737 566                   | 864 356                        | -16 103 484            | -6 000 159        | 81 259 903 |

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Dispositionsfond        |             |
| Balanserat resultat     | -16 103 484 |
| Årets resultat          | -6 000 159  |
| Totalt                  | -22 103 643 |
| Avsättning yttre fond   | 809 193     |
| Uttag ur yttre fond     | -860 000    |
| Balanseras i ny räkning | -22 052 836 |
| Summa                   | -22 103 643 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 9 794 068                         | 9 273 212                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 7 559                             | 5 104                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>9 801 627</b>                  | <b>9 278 316</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3          | -12 952 328                       | -11 241 439                       |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -105 979                          | -44 819                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -263 772                          | -264 863                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 650 344                        | -1 588 186                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-14 972 423</b>                | <b>-13 139 307</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-5 170 796</b>                 | <b>-3 860 991</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 432                               | 182                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -829 795                          | -808 463                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-829 363</b>                   | <b>-808 281</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-6 000 159</b>                 | <b>-4 669 272</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-6 000 159</b>                 | <b>-4 669 272</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-6 000 159</b>                 | <b>-4 669 271</b>                 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 137 666 658       | 139 263 606       |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7          | 777 365           | 281 495           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 138 444 023       | 139 545 101       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 138 444 023       | 139 545 101       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 14 267            | 77                |
| Övriga fordringar                            |            | 30 008            | 14 958            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 388 404           | 414 070           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 432 679           | 429 105           |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 5 525 863         | 4 492 414         |
| Summa kassa och bank                         |            | 5 525 863         | 4 492 414         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 5 958 542         | 4 921 519         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 144 402 565       | 144 466 620       |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 102 499 190        | 100 099 190        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 864 356            | 1 355 163          |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 103 363 546        | 101 454 353        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -16 103 484        | -11 925 020        |
| Årets resultat                               |            | -6 000 159         | -4 669 271         |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -22 103 643        | -16 594 291        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>81 259 903</b>  | <b>84 860 062</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 39 563 867         | 57 493 003         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 39 563 867         | 57 493 003         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9          | 21 929 136         | 120 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 424 944            | 917 397            |
| Skatteskulder                                |            | 16 494             | 7 758              |
| Övriga skulder                               |            | 1 300              | 2 260              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 206 921          | 1 066 140          |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 23 578 795         | 2 113 555          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>144 402 565</b> | <b>144 466 620</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1,0             | (1,0)               |
| Miljöstationer               | 10,0            | (10,0)              |
| Branddörrar                  | 6,5             | (6,5)               |
| Skärmtak                     | 5,0             | (5,0)               |
| Maskiner                     | 20,0            | (20,0)              |
| Installationer               | 10,0            | (10,0)              |
| Dator                        | 33,33           | (33,33)             |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 7 724 873        | 7 575 220        |
| Hyror                                  | 1 902 374        | 1 682 066        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 17 789           | 15 574           |
| Försäkringsersättning                  | 148 633          | -                |
| Övriga hyresintäkter                   | 399              | 352              |
|  | <u>9 794 068</u> | <u>9 273 212</u> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                                | 271 501           | 274 538           |
| Städning   | 347 289           | 208 184           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 124 365           | 855               |
| Trädgårdsskötsel, utemiljö                       | 186 751           | 199 200           |
| Snöröjning                                       | 53 407            | 162 332           |
| Reparationer                                     | 1 291 142         | 322 398           |
| Ei   | 185 359           | 212 618           |
| Uppvärmning                                      | 1 747 746         | 1 845 521         |
| Vatten   | 472 941           | 439 437           |
| Sopsug   | 400 724           | 385 974           |
| Försäkringspremie                                | 277 943           | 266 644           |
| Självrisk  | -                 | 94 800            |
| Samfällighetsavgift                              | 127 468           | 188 780           |
| Tomträttsavgäld                                  | 851 975           | 766 999           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 240 072           | 231 336           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 27 310            | 27 310            |
| Övriga fastighetskostnader                       | 56 912            | 52 360            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 117 166           | 115 931           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 191 283           | 190 797           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | -                 | 7 176             |
| Panter och överlåtelse                           | 27 789            | 16 043            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 210 136           | 209 521           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 59 403            | 8 044             |
| Juridiska åtgärder                               | 50 644            | 33 445            |
| Övriga externa tjänster                          | 16 298            | 16 245            |
|  | <u>7 335 624</u>  | <u>6 276 488</u>  |
| <b>Underhåll</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder   | -                 | 290 281           |
| Ventilation, OVK                                 | 152 797           | 288 962           |
| Ei   | -                 | 26 141            |
| Tak  | 4 870 537         | -                 |
| Fönster  | 483 750           | -                 |
| Mark   | -                 | 112 125           |
| Garagerenovering                                 | 54 727            | 4 195 213         |
| Gård   | 54 893            | 52 229            |
|  | <u>12 952 328</u> | <u>11 241 439</u> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>12 952 328</b> | <b>11 241 439</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                     | 2020           | 2019          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon                     | 6 528          | 6 388         |
| Konsultarvode                       | 69 500         | 7 500         |
| Besiktning- och utredningskostnader | -              | 8 931         |
| Revisionarvode                      | 29 951         | 22 000        |
| <b>Summa</b>                        | <b>105 979</b> | <b>44 819</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                                  | 186 000        | 186 000        |
| Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar) | 16 000         | 16 000         |
| Sociala kostnader                               | 61 772         | 62 863         |
|   | <b>263 772</b> | <b>264 863</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

#### Noter till Balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 148 690 831        | 148 690 831        |
| -Ombyggnad                                     | 315 975            | 315 975            |
| -Pågående arbeten, Tak                         | -                  | 72 500             |
|  | <b>149 006 806</b> | <b>149 079 306</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -9 815 700         | -8 291 244         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -1 524 448         | -1 524 456         |
|  | <b>-11 340 148</b> | <b>-9 815 700</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>137 666 658</b> | <b>139 263 606</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                      | 123 731 000        | 123 731 000        |
| Mark   | 146 000 000        | 146 000 000        |
|  | <b>269 731 000</b> | <b>269 731 000</b> |
| Bostäder                                       | 267 000 000        | 267 000 000        |
| Lokaler  | 2 731 000          | 2 731 000          |
|  | <b>269 731 000</b> | <b>269 731 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|  | 2020-12-31            | 2019-12-31            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                       |                       |
| -Vid årets början                              | 948 739               | 948 739               |
| -Nyanskaffningar under året, Låssystem         | 621 766               | -                     |
|  | <u>1 570 505</u>      | <u>948 739</u>        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                       |                       |
| -Vid årets början                              | -667 244              | -603 514              |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -125 896              | -63 730               |
|  | <u>-793 140</u>       | <u>-667 244</u>       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b><u>777 365</u></b> | <b><u>281 495</u></b> |

## Not 8 Kassa och bank

|                                  |                         |                         |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | <u>5 525 863</u>        | <u>4 492 414</u>        |
| <b>Summa</b>                     | <b><u>5 525 863</u></b> | <b><u>4 492 414</u></b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek          | 2023-12-30                     | 1,49%          | 19 797 867                | 19 797 867                |
| Stadshypotek          | 2022-09-01                     | 1,54%          | 19 766 000                | 19 886 000                |
| Stadshypotek          | 2021-12-01                     | 1,15%          | 17 929 136                | 17 929 136                |
| Stadshypotek          | Rörligt                        | 1,16%          | 4 000 000                 | -                         |
|                       |                                |                | <u>61 493 003</u>         | <u>57 613 003</u>         |
| Varav långfristig del |                                |                | 39 563 867                |                           |
| Varav kortfristig del |                                |                | <u>21 929 136</u>         |                           |
|                       |                                |                | 61 493 003                |                           |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | <u>75 000 000</u> | <u>75 000 000</u> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>75 000 000</b> | <b>75 000 000</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |             |             |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021-



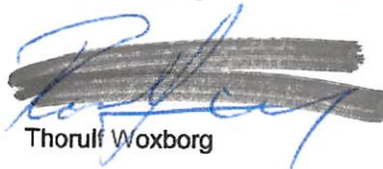
Claudia Giusti Ferreira



Thomas Ullberg



Helena Andersson



Thorulf Woxborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-03



Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB

[Redacted]

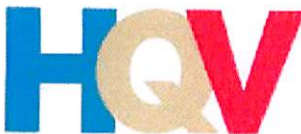
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen  
Org.nr 769617-1912

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Kv Apelsinen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-03

  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

