

ÅRSREDOVISNING 2021

BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

ORG.NR 769603-9648



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄPPELTRÄDET NM 94-96

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-23 och har sitt säte i Stockholm. Den ekonomiska planen registrerades 2009-12-03 och fastigheten förvärvades från stiftelsen Stockholms Sjukhem 2010-02-10. Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 131. Under året har 9 överlåtelser ägt rum, varigenom 18 medlemmar lämnar föreningen och 16 tillkommer. Medlemsantalet minskar därmed till 129. Föreningen hade vid årets slut 76 bostadsrätter, två bostadshyresgäster och en lokalhyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av ett prisbasbelopp. För andrahandsuthyrning, som alltid kräver styrelsens godkännande, är avgiften 10% av ett prisbasbelopp per år, vilken uttas med 1/12 per påbörjad månad.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

PeO Sjöstedt	ledamot/ordförande
Ken Lundberg	ledamot/kassör
Eva Kasselring	ledamot/sekreterare
Ingegärd Gustafsson	ledamot
Håkan Sandberg	suppleant
Rasmus Mellerup	suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening enligt särskilt styrelsebeslut. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st.

Till valberedning valdes Thomas Liljeroth och Rozbeh Khorsidi, varav den förstnämnde är sammankallande.

Till revisor för räkenskapsåret 2021 valdes Mazars AB.

Händelser under räkenskapsåret

Efter erforderlig stadgeändring 2020 har principen för beräkning av brf-avgiften ändrats. Årsavgiften består sedan 2021-01-01 av en fast avgift (2520 kr per lägenhet) och en areabaserad avgift (592 kr/m²). Ändringen påverkade dock inte föreningens intäkter från brf-avgifter som under året förblev oförändrade i förhållande till föregående år. Försäkringsersättningar om 363 tkr som erhöles under året härrör från en vattenskada under 2020. Då kostnaden för skadan redovisades 2020 framstår därmed årets resultat som bättre än det egentligen är. Nettokostnaden för vattenskadan blev 86 tkr.

Den löpande utgiftsnivån för drift och förvaltning har under året varit 302 kr/m², ca 14% högre än genomsnittet under de senaste fem åren, men likväl en mycket låg nivå i förhållande till jämförbara brf-er. Det är framför allt höjda priser på elenergi och en kallare uppvärmningssäsong än vanligt som drivit upp utgifterna. De höga elenergipriserna har även reducerat lönsamheten något för delar av de energiinvesteringar (om totalt ca 3,5 mkr) som gjorts under tidigare år. Dessa investeringar har därför inte fullt återbetalats under 2021 som tidigare planerat, men kommer att vara fullt återbetalade under våren 2022.

Gjorda amorteringar under året (-2,5 mkr) och en framgångsrik räntestrategi på en historiskt gynnsam räntemarknad har bidragit till ännu ett år med sänkta ränteutgifter.

Den planerade renoveringen av fastighetens båda portar och moderniseringen av passagesystemet i samband med detta inleddes under 2020 och avslutades under 2021. Delar av detta projekt belastar årets resultat (-263 tkr).

Det löpande kassaflödet (exklusive försäkringsintäkter och utgifter för planerat underhåll) överstiger 2,5 mkr. Denna nivå innebär att det även detta år finns tillräckligt utrymme både för sparande till framtida underhåll (1,3 mkr/år enligt underhållsplan) och för långsiktig amortering (ca 0,4 mkr enligt amorteringspolicy), men även för att ytterligare reducera den underfinansiering av underhållsplanen som det ackumulerade kassaflödet fortfarande uppvisar efter svaga kassaflöden under föreningens tidiga verksamhetsår. Underhållsplanen kommer, i enlighet med tidigare bedömningar, att uppnå full finansiering genom eget löpande kassaflöde under 2022.

Årsavgifterna höjdes fr o m 2022-01-01 till 2611 kr per lägenhet och 598 kr/m² bostadsarea.

Flerårsöversikt

Nyckeltal ¹⁾	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010 ²⁾
Nettoomsättning, tkr	4599 ³⁾	4495	4506 ³⁾	4466 ³⁾	4491 ³⁾	4400 ³⁾	4435	4391	4408	4231	4127	3154
Årsavgift vid årets slut, kr/m ²	623 ¹¹⁾	623	623	623	623	623	623	602	602	577	577	549
Utgifter drift och förvaltning ⁴⁾ , kr/m ²	302 ³⁾	267 ³⁾	276 ³⁾	248 ³⁾	269 ³⁾	269 ³⁾	271	290	337	326	362	391
Varav energiutgifter ⁵⁾ , kr/m ²	150	121	139	140	125	133	116	134	181	184	187	188
Snittränta, %	0,63	0,66	1,15	1,02	1,72	1,65	2,91	2,97	3,31	3,43	3,33	2,97
Ränteutgifter, kr/m ²	20	23	45	45	76	85	179	205	237	257	255	271
Resultat efter fin. poster ⁴⁾ , tkr	1366	802	804	677	453	320	-245	-582	-486	-649	-940	-1503
Balanserat resultat, kr/m ²	-1658	-1734	-1722	-1709	-1712	-1679	-1154	-1033	-860	-702	-528	-308
Skuld vid årets slut ⁶⁾ , kr/m ²	2915	3309	3703	4097	4412	4570	6075	6233	7266	7511	7511	7826
Soliditet, %	92	90,9	89,9	88,9	88,1	87,7	84,2	83,2	80,4	80	80,1	78,3
Skuldkvot	4	4,7	5,2	5,8	6,2	6,6	8,7	9	10,5	11,3	11,6	14,2
Skuldsättningsgrad ⁷⁾ , %	6,3	7,1	8	11,8	12,7	13,2	22,3	22,9	26,7	31,4	31,4	32,7
Räntekänslighet ⁸⁾ , %	4,8	5,4	6,1	6,7	7,2	7,5	10	10,6	12,3	13,3	14	14,6
Löpande kassaflöde, tkr	2556 ⁴⁾	2652 ⁴⁾	2473 ⁴⁾	2611 ⁴⁾	2309	2152 ⁴⁾	1581	1244	760	579	235 ⁴⁾	-508 ⁴⁾
Varav från energiprojekt ⁹⁾ , tkr	391	460	422	438	439	423	442	374	43			
Varav för framtida underhåll ¹⁰⁾ , tkr	2164	2192	2051	2173	1870	1729	1139	870	716	579	235	-508
Dito ackumulerat, mkr	15,2	13	10,8	8,8	6,6	4,8	3	1,9	1	0,3	-0,3	-0,5

Kommentarer till flerårsöversikt

1) Areorna beräknade som BOA+LOA = 6346 m², utom för årsavgift.

2) Fastigheten förvärvades 2010-02-10, varför räkenskapsåret var 325 dagar. Siffrorna är för jämförbarhetens skull proportionellt justerade till helårsvärden, där detta är relevant.

3) Nettoomsättning och löpande driftutgifter är beräknade exklusive försäkringsersättningar för skador respektive de motsvarande utgifter som ersatts.

- 4) Beräknat exklusive utgifter för planerat underhåll: altanrenovering mm 2010-11, fönsterrenovering 2016, stamspolning 2018, takrenovering 2019 och renovering av entréerna 2020-21.
- 5) Värdet inkluderar även vatten, som till $\frac{3}{4}$ används som varmvatten och därmed är oupplösligt sammanflätat med energianvändningen.
- 6) Långfristiga lån per m² total area. Lån per endast boarea blir 2,3% högre än de angivna värdena.
- 7) Definierat som långfristiga lån vid årets slut dividerat med taxeringsvärdet.
- 8) Definierat som hur mycket brf-avgiften behöver höjas för att bibehålla ett oförändrat kassaflöde vid en räntehöjning om 1 %-enhet.
- 9) Här redovisas den del av kassaflödet som är avsedd för framtida underhåll samt långsiktig amortering. Enligt nuvarande underhållsplan är behovet 1,3 mkr/år, räknat från 2010.
- 10) Här redovisas den del av kassaflödet som utgör avkastning från investeringar i olika projekt för energibesparing, energireglering och energiåtervinning. Denna del av kassaflödet utgör miniminivå för årlig amortering enligt den amorteringspolicy som styrelsen antog under 2019.
- 11) Årsavgiften är sedan 2021-01-01 uppdelad i en fast avgift för alla lägenheter (i kr/lägenhet) och en areabaserad avgift (i kr/m²). Här redovisas den totala genomsnittliga årsavgiften i kr/m².

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 11 005 606
Årets resultat	<u>+ 1 366 054</u>
	- 9 639 552
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	882 018
I ny räkning överföres	<u>- 10 521 570</u>
	- 9 639 552

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 498 138	4 475 671
Rörelseintäkter		392 980	19 315
Summa rörelseintäkter		4 891 118	4 494 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 935 548	-2 031 300
Övriga externa kostnader	7	-168 444	-179 136
Personalkostnader	8	-40 994	-49 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 254 448	-1 284 062
Summa rörelsekostnader		-3 399 435	-3 544 218
RÖRELSERESULTAT		1 491 683	950 768
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-125 629	-148 289
Summa finansiella poster		-125 629	-148 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 366 054	802 479
ÅRETS RESULTAT		1 366 054	802 479

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	226 823 523	228 021 147
Markanläggningar		155 431	169 027
Maskiner och inventarier	11	176 205	171 632
Summa materiella anläggningstillgångar		227 155 159	228 361 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 155 159	228 361 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 719	75 529
Övriga fordringar	12	45 946	45 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	242 615	101 903
Summa kortfristiga fordringar		306 280	223 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 654 693	2 984 313
Summa kassa och bank		2 654 693	2 984 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 960 973	3 207 634
SUMMA TILLGÅNGAR		230 116 132	231 569 440

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 675 847	213 675 847
Fond för yttre underhåll		6 667 920	5 785 902
Summa bundet eget kapital		220 343 767	219 461 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 005 606	-10 926 067
Årets resultat		1 366 054	802 479
Summa fritt eget kapital		-9 639 552	-10 123 588
SUMMA EGET KAPITAL		210 704 215	209 338 161
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	3 500 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	21 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 000 000	0
Leverantörsskulder		259 621	635 268
Skatteskulder		10 943	10 224
Övriga kortfristiga skulder		6 087	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	635 265	585 786
Summa kortfristiga skulder		15 911 916	1 231 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 116 132	231 569 440

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 984 313	3 120 327
Resultat efter finansiella poster	1 366 054	802 479
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 254 448	1 284 062
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 620 502	2 086 541
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 959	-78 315
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-319 362	449 699
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 218 181	2 457 925
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-47 801	-93 940
Kassaflöde från investeringar	-47 801	-93 940
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 500 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-329 620	-136 015
Likvida medel vid årets slut	2 654 693	2 984 313

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Äppelträdet NM 94-96 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	3,33-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	192 872	190 161
Hysesintäkter, lokaler	220 244	214 929
Hysesintäkter, p-platser	262 200	265 000
Årsavgifter, bostäder	3 792 222	3 788 940
Övriga intäkter	423 580	35 956
Summa	4 891 118	4 494 987

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	21 837	15 168
Städning	49 938	48 912
Yttre skötsel och snöröjning	59 700	7 247
Summa	131 475	71 327

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	35 315	418 474
Reparationer	169 689	126 965
Underhåll	259 424	206 744
Summa	464 428	752 183

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	206 646	126 319
Fjärrvärme	603 818	500 847
Sophämtning	39 852	36 781
Vatten	140 770	140 708
Summa	991 086	804 655

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	137 180	124 864
Fastighetsskatt/avgift	125 315	122 951
Kabel-TV och bredband	86 065	84 420
Självrisker	0	70 900
Summa	348 560	403 135

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	114 390	109 236
Förbrukningsmaterial	21 193	37 065
Konsultkostnader	3 590	7 568
Revisionsarvoden	7 500	4 400
Telefon	4 709	5 254
Övriga externa kostnader	17 063	15 613
Summa	168 444	179 136

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	8 244	9 171
Styrelsearvoden	32 750	40 550
Summa	40 994	49 721

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnad avseende fastighetslån	125 629	148 289
Summa	125 629	148 289

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	241 648 677	241 648 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>241 648 677</u>	<u>241 648 677</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 458 503	-12 202 236
Årets avskrivning	-1 211 220	-1 256 267
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 669 723</u>	<u>-13 458 503</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>226 978 954</u></u>	<u><u>228 190 147</u></u>
<i>Redovisat värde byggnader</i>	98 014 933	99 212 557
<i>Redovisat värde markanläggning</i>	155 431	169 027
<i>Redovisat värde mark</i>	128 808 590	128 808 590
Summa redovisat värde	226 978 945	228 190 174
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 006 000	110 006 000
Taxeringsvärde mark	184 000 000	184 000 000
Summa	294 006 000	294 006 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 101 299	3 007 359
Inköp	47 801	93 940
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 149 100</u>	<u>3 101 299</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 929 667	-2 901 872
Avskrivningar	-43 228	-27 795
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 972 895</u>	<u>-2 929 667</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>176 205</u></u>	<u><u>171 632</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	45 886	45 889
Övriga fordringar	60	0
Summa	45 946	45 889

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 026	28 429
Försäkringspremier	147 120	14 974
Kabel-TV och bredband	21 556	21 515
Övriga förutbetalda kostnader	44 913	36 985
Summa	242 615	101 903

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SEB	2022-12-28	0,25 %	2 500 000	3 000 000
SEB	2024-03-28	0,63 %	3 500 000	5 000 000
SEB	2022-01-28	0,66 %	6 500 000	6 500 000
SEB	2022-12-28	0,25 %	6 000 000	6 500 000
Summa			18 500 000	21 000 000

Varav kortfristig del 15 000 000 0

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.

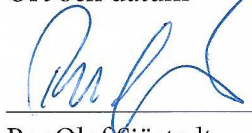
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	49 663 950	49 663 950
Summa	49 663 950	49 663 950

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	375 109	371 857
Upplupen fjärrvärmekostnad	92 898	56 667
Upplupen räntekostnad	8 111	9 905
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	83 600	83 600
Övriga upplupna kostnader	75 547	63 757
Summa	635 265	585 786

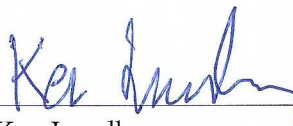
Stockholm, 2022-02-24

Ort och datum



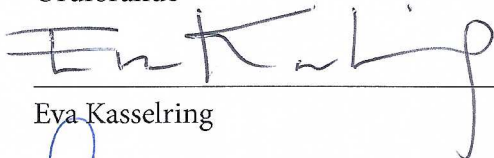
Per Olof Sjöstedt

Ordförande



Ken Lundberg

Kassör



Eva Kasselring



Gustafsson, Ingegärd Anna

Vår revisionsberättelse har lämnats

25 - 2 - 2022


Mazars AB

Kristina Ahlstrand

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äppelträdet NM 94-96
Org. nr 769603-9648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelträdet NM 94-96 för år 2021.

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 2021 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 *Revisorans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Revisorans 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 på 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 på 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 Brf Äppelträdet NM 94-96 för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Äppelträdet NM 94-96 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm, 2022-02-25

Kristina Ahlstrand