

Årsredovisning 2022

BRF APELSINLUNDEN

769617-0062



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF APELSINLUNDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-07-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Klacklappen 1 på adressen Toffelbacken 15-35 i Hägersten. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 362 kvm.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	29
3 rum och kök	68
4 rum och kök	25

Parkeringsplatser

I garage	28
Vid gata	68

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Lena Christina Höög Berglund	Ledamot
Sara Marie Nilsson	Ledamot
Sari Feli	Ledamot
John Hollingworth	Ordförande
Lillianna Hölscher	Ledamot
Anna Müller	Ledamot
Eduard Kha	Ledamot

Valberedning

Genom styrelsen.

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Snöröjning	AM Mark & Sten AB
Bredband / TV	STOKAB & Stockholms Stadsnät
El	Skellefteå Kraft
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Sopsug Älvsjö Samfällighet
Grovsopor	Recycling i Stockholm AB
Tvättmaskiner	AB Podab
Banklån	Handelsbanken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under hösten anordnat en städdag.
- Föreningen har under räkenskapsåret beslutat att förlänga avtalet med AM Mark & Sten AB i fem år gällande snöröjning.
- Föreningen har haft genomgång av skyddsrum.
- Föreningens solceller har under året producerat mer el än garantin.
- Föreningens stadgar har reviderats för att bli tydligare.
- Inflation och prisökningar hos våra leverantörer har lett till att föreningen beslutat om prishöjningar.
- Under året har en vattenskada i vattenledning (Toffelbacken 35) hanterats via försäkringsbolag.
- Efter upphandling med hjälp av Leif Bolander & Co har föreningen beslutat att byta försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Folksam.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 554	7 088	6 500	6 186	6 296
Resultat efter fin. poster	-1 989	-14 183	-1 215	-677	-436
Soliditet, %	46	52	57	60	60
Yttre fond	5 051	4 402	3 754	3 105	3 065
Taxeringsvärde	237 185	216 267	216 267	216 267	137 187
Bostadsyta, kvm	10 362	10 362	10 362	10 427	10 427
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	578	561	539	536
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 502	5 551	4 597	4 186	4 272
Genomsnittlig skuldränta, %	1,85	0,61	0,56	0,44	0,38
Belåningsgrad, %	52,49	51,88	44,34	39,82	41,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	64 898	-	-	64 898
Upplåtelseavgifter	18 935	-	-	18 935
Fond, yttre underhåll	4 402	-	649	5 051
Balanserat resultat	-20 932	-14 183	-649	-35 764
Årets resultat	-14 183	14 183	-1 989	-1 989
Eget kapital	53 121	0	-1 989	51 132

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 764
Årets resultat	-1 989
Totalt	-37 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	712
Balanseras i ny räkning	-38 464
	-37 753

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 554	7 088
Rörelseintäkter		51	0
Summa rörelseintäkter		7 605	7 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-5 797	-16 347
Övriga externa kostnader	7	-210	-479
Personalkostnader	8	-256	-250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272	-3 875
Summa rörelsekostnader		-8 535	-20 951
RÖRELSERESULTAT		-930	-13 864
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 059	-319
Summa finansiella poster		-1 059	-319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 989	-14 183
ÅRETS RESULTAT		-1 989	-14 183

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	108 616	110 888
Pågående projekt	12	132	79
Summa materiella anläggningstillgångar		108 748	110 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 748	110 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	11
Övriga fordringar	14	1 497	1 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	647	629
Summa kortfristiga fordringar		2 177	1 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 177	1 798
SUMMA TILLGÅNGAR		110 925	112 765

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 833	83 833
Fond för yttre underhåll		5 051	4 402
Summa bundet eget kapital		88 885	88 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 764	-20 932
Årets resultat		-1 989	-14 183
Summa fritt eget kapital		-37 753	-35 115
SUMMA EGET KAPITAL		51 132	53 121
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	57 009	57 524
Leverantörsskulder		898	860
Skatteskulder		17	14
Övriga kortfristiga skulder		178	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 691	1 216
Summa kortfristiga skulder		59 793	59 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 925	112 765

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 150	2 915
Resultat efter finansiella poster	-1 989	-14 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	1 778
Årets avskrivningar	2 272	2 096
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt	0	3
Kassaflöde från löpande verksamhet	283	-10 306
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-164	-66
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	664	-545
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	782	-10 917
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-53	-733
Kassaflöde från investeringar	-53	-733
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-514	9 885
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-514	9 885
ÅRETS KASSAFLÖDE	215	-1 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 366	1 150

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Apelsinlunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0-10 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	645	636
Hysesintäkter, lokaler	70	46
Hysesintäkter, p-platser	414	411
Intäcksreduktion	-12	-2
Årsavgifter, bostäder	5 605	5 605
Övriga intäkter	882	392
Summa	7 605	7 088

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	226	222
Fastighetsskötsel	109	108
Snöskottning	154	134
Städning	142	129
Trädgårdsarbete	19	2
Övrigt	-91	167
Summa	560	762

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	457	10 835
Bostäder	22	0
Dörrar och lås/porttele	9	0
Summa	488	10 835

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 124	1 130
Sophämtning	95	93
Uppvärmning	1 412	1 558
Vatten	430	395
Summa	3 060	3 176

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	117	88
Fastighetsförsäkringar	191	185
Fastighetsskatt	189	182
Kabel-TV	34	33
Samfällighet	461	369
Självrisker	0	48
Tomträttsavgälder	697	670
Summa	1 688	1 574

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	6	89
Juridiska kostnader	17	23
Kameral förvaltning	90	88
Revisionsarvoden	39	26
Övriga förvaltningskostnader	58	253
Summa	210	479

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	61	59
Styrelsearvoden	193	189
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	256	250

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 059	319
Summa	1 059	319

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	127 397	120 095
Årets inköp	0	7 302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 397	127 397
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 510	-12 668
Årets avskrivning	-2 272	-3 842
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 781	-16 510
Utgående restvärde enligt plan	108 616	110 888
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 185	109 267
Taxeringsvärde mark	108 000	107 000
Summa	237 185	216 267

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37	37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37	37
Ingående ackumulerad avskrivning	-37	-4
Utrangering	0	-33
Utgående ackumulerad avskrivning	-37	-37
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2022	2021
Uppvärmningsförbättringar	132	79
Summa	132	79

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 366	1 150
Skattekonto	140	15
Övriga fordringar	-8	-8
Summa	1 497	1 158

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	29	29
Försäkringspremier	158	177
Förvaltning	33	32
Kabel-TV	9	9
Räntor	117	0
Tomträtt	178	171
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123	212
Summa	647	629

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	3,44 %	41 173	42 073
Stadshypotek	2023-10-30	3,50 %	1 980	2 000
Stadshypotek	2023-12-01	3,54 %	2 861	2 890
Stadshypotek	2023-05-25	2,96 %	5 532	5 560
Stadshypotek	2023-02-28	2,98 %	4 963	5 000
Stadshypotek	2023-04-19	2,36 %	500	
Summa			57 009	57 523

Varav kortfristig del 57 009

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 2023 omsätts vid förfall.



NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22	22
El	183	122
Förutbetalda avgifter/hyror	644	569
Löner	134	134
Sociala avgifter	42	42
Uppvärmning	212	222
Utgiftsräntor	403	54
Vatten	45	33
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	17
Summa	1 691	1 216

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 974	57 974
Summa	57 974	57 974

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Nya stadgar har registrerats 2023-03-15 hos Bolagsverket.
- Prishöjningar har skett av el, vissa parkeringsplatser och avgifterna
- Stadgarna har reviderats ytterligare för att anpassas till de nya bestämmelserna som gäller för BRF och dessa har godtagits av föreningen.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Müller
Ledamot

Eduard Kha
Ledamot

Lena Christina Höög Berglund
Ledamot

John Hollingworth
Ordförande

Lillianna Hölscher
Ledamot

Sara Marie Nilsson
Ledamot

Sari Feli
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 12:08

SENT BY OWNER:

Andrea Kings • 26.04.2023 09:19

DOCUMENT ID:

H1gCPeLIQh

ENVELOPE ID:

HyCvxI873-H1gCPeLIQh

DOCUMENT NAME:

Brf Apelsinlunden, 769617-0062 - Årsredovisning 2022.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILLIANNA HÖLSCHER info.lanna@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 09:20 26.04.2023 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/23) IP: 84.216.157.152
2. JOHN HOLLINGWORTH john.hollingworth@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 09:22 26.04.2023 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/07) IP: 89.160.92.154
3. ANNA MÜLLER muller1@live.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:26 26.04.2023 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/27) IP: 212.100.117.53
4. Sara Marie Nilsson sara.nilsson@valea.se	Signed Authenticated	26.04.2023 09:27 26.04.2023 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/31) IP: 212.100.117.39
5. EDUARD KHA edik88@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 09:28 26.04.2023 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/05) IP: 94.234.112.144
6. SARI FELI Sarifeli70@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 17:34 26.04.2023 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/12) IP: 90.129.222.124
7. LENA CHRISTINA HÖÖG BERGLUND leho691@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 22:03 26.04.2023 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/10) IP: 212.100.117.25
8. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	27.04.2023 12:08 27.04.2023 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Apelsinlunden, org. nr 769617-0062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Apelsinlunden för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Apelsinlunden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsatt att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5374D42A5F3E4EBAA9B85F5242DC90AD	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 230427 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2022.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Frida Lundgren
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	frida.lundgren@kpmg.se
	IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original	Holder: Frida Lundgren	Location: DocuSign
4/27/2023 11:54:15 AM	frida.lundgren@kpmg.se	

Signer Events

Frida Lundgren
frida.lundgren@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Frida Lundgren
439FCE4BBC8E4D2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 4/27/2023 11:55:02 AM
Viewed: 4/27/2023 12:08:26 PM
Signed: 4/27/2023 12:08:57 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6fecf115-66f0-5190-93cc-f0be5d276e21
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 12:08:14 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6fecf115-66f0-5190-93cc-f0be5d276e21
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 12:10:23 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2023 8:18:45 AM
ID: 00df741a-fbab-42f5-a2de-96ec4629c737

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/27/2023 11:55:02 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/27/2023 12:08:26 PM
Signing Complete	Security Checked	4/27/2023 12:08:57 PM
Completed	Security Checked	4/27/2023 12:08:57 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreorting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.