



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Äppellunden i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Äppellunden i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769635-8600 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 3:20	2020-09-01	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 930
Totalt 16 objekt		1 930

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tobias Lindberg	Ordförande
Andreas Karlsson	Ledamot
Mikael Kanebäck	Ledamot
Karl Dahlberg	Ledamot
Victoria Skullerud	Ledamot
Ida-Maria Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tobias Lindberg, Mikael Kanebäck och Karl Dahlberg.



Revisorer har varit Magnus Hallberg, utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

För räkenskapsåret så uppvisar föreningen ett negativt resultat på ca 178 tkr. I resultatet ingår dock avskrivningar som inte påverkar föreningens kassaflöde. Om man exkluderar avskrivningarna uppvisar i stället föreningen ett positivt resultat på ca 312 tkr. För att förbättra föreningens resultat så höjdes årsavgifterna med 7,5% från 2024-01-01.

Under 2023 har föreningen monterat snöglidhinder på samtliga carportar för att förhindra snöras.

Styrelsen har beslutat att ge tillstånd för boende, att på föreningens tak, uppföra solpaneler om så önskas.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga underhållsbehov finns planerade under perioden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	280	188
Skuldsättning, kr/kvm	11 680	11 833	12 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 680	11 833	12 016
Räntekänslighet, %	17	19	19
Energikostnad, kr/kvm	125	172	217
Årsavgifter, kr/kvm	677	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	93	88
Totala intäkter, kr/kvm	681	678	712
Nettoomsättning, tkr	1 311	1 308	1 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-178	51	-126
Soliditet, %	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 670 000	0	0	36 670 000
Upplåtelseavgifter, kr	6 755 000	0	0	6 755 000
Underhållsfond, kr	130 275	0	57 900	188 175
S:a bundet eget kapital, kr	43 555 275	0	57 900	43 613 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-119 256	51 163	-57 900	-125 993
Årets resultat, kr	51 163	-51 163	-178 234	-178 234
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-68 093	0	-236 134	-304 227
S:a eget kapital, kr	43 487 182	0	-178 234	43 308 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 900 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-68 093
Årets resultat, kr	-178 234
Reservation till underhållsfond, kr	-57 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-304 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-304 227
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 311 389	1 307 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 200	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 313 589	1 307 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-422 219	-477 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 427	-53 460
Personalkostnader	Not 6	-10 921	-3 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 154	-490 154
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-979 721	-1 024 861
RÖRELSERESULTAT		333 868	283 010
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 264	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 366	-231 847
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-512 102	-231 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 234	51 163
ÅRETS RESULTAT		-178 234	51 163

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	65 589 338	66 079 492
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 589 338</u>	<u>66 079 492</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 589 338</u>	<u>66 079 492</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	438 657	412 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 584	22 209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>463 241</u>	<u>434 366</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>200 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>663 241</u>	<u>434 366</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 252 579</u>	<u>66 513 858</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 425 000	43 425 000
Fond för yttre underhåll	188 175	130 275
<i>Summa bundet eget kapital</i>	43 613 175	43 555 275
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-125 993	-119 256
Årets resultat	-178 234	51 163
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-304 227	-68 093
Summa eget kapital	43 308 948	43 487 182
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 376 035	7 494 207
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 376 035	7 494 207
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 15 165 650	15 342 914
Leverantörsskulder	84 611	52 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 4 566	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 312 769	137 321
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 567 596	15 532 469
Summa skulder	22 943 631	23 026 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 252 579	66 513 858

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	333 868	283 010
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	490 154	490 154
	<u>824 022</u>	<u>773 164</u>
Ränteintäkter	4 264	0
Räntekostnader	-516 366	-231 847
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>311 920</u>	<u>541 317</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 614	-169 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	212 391	-60 800
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>519 697</u>	<u>311 328</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-295 436	-354 524
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-295 436</u>	<u>-354 524</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	224 261	-43 196
Likvida medel vid årets början	411 050	454 247
Likvida medel vid årets slut	<u>635 311</u>	<u>411 050</u>
	224 261	-43 196

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 307 136	1 215 960
Konsumtionsavgift el	0	38 486
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 253	3 375
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	50 050
	1 311 389	1 307 871
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	2 200	0
	2 200	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 723	-16 420
Uppvärmning	-175 723	-164 966
Vatten	-51 540	-48 871
Förvaltningskostnader	-38 027	-58 711
Övriga driftskostnader	-78 207	-188 429
	-422 219	-477 397
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-28 664	-26 900
Kostnader överlåtelse och panter	-5 013	-5 310
	-56 427	-53 460
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-4 350	-3 850
Övriga arvoden	-5 000	0
Sociala avgifter	-1 571	0
	-10 921	-3 850
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-490 154	-490 154
	-490 154	-490 154

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

58 818 523

58 818 523

Ingående anskaffningsvärde mark

8 241 277

8 241 277

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**67 059 800****67 059 800****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-980 308

-490 154

Årets avskrivningar byggnader

-490 154

-490 154

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 470 462****-980 308****Utgående redovisat värde****65 589 338****66 079 492**

Redovisade värden byggnader

57 348 061

57 838 215

Redovisade värden mark

8 241 277

8 241 277

Fastighetsbeteckning: Linköping Norrberga 3:20**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

2020

25 582 000

7 427 000

33 009 000

33 009 000

25 582 000**7 427 000****33 009 000****33 009 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

23 634 800

23 634 800

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 634 800****23 634 800****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

435 311

411 050

Skattekonto

3 346

1 107

438 657**412 157****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

650

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 934

22 209

24 584**22 209****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

HSB Östergötland

3,90%

2024-03-01

200 000

0

200 000**0**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2025-09-30	7 494 207	118 172
Stadshypotek	2024-01-02	7 523 739	118 176
Stadshypotek	2024-10-02	7 523 739	0
		22 541 685	236 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 376 035
Nästa års amortering av långfristig skuld			118 172
Lån som ska konverteras inom ett år			15 047 478
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			15 165 650
Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 995	0
Arbetsgivaravgifter	1 571	0
	4 566	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	181 266	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 253	111 343
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 250	25 978
	312 769	137 321

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Karlsson.....
Karl Dahlberg.....
Mikael Kanebäck.....
Tobias Lindberg.....
Victoria Skullerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Magnus Hallberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Linköping org.nr 769635-8600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppellunden i Linköping för år 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 av Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Linköping för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Magnus Hallberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Äppellunden i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:56:39



VICTORIA SKULLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:53:10



ANDREAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:56:39



MIKAEL KANEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:12:21



KARL DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:06:37



MAGNUS HALLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:25:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Äppellunden i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS HALLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:28:29



HSB – där möjligheterna bor