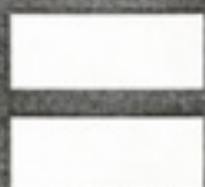




Årsredovisning 2019



Brf Äppelgården

Org nr 716421-7122

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Äppelgården, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Mattisborgen 3 i Stockholms kommun.
Tomträttsavgälden är oförändrad t o m 31 mars 2020.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden juni - augusti 2011.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 28 bostadsrätter.
Den totala boytan är ca 2 144 kvm.
Föreningen har också 20 garageplatser varav 5 elladdningsstationer och 1 MC-plats

Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte som hölls med samtliga besiktningsmän den 5 september 2011. Garantitiden var på fem år och började löpa den 6 september 2011. Garantibesiktning verkställdes inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg och fastighetsservice AB för den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

KE

MS

KE

KE

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage i källare, cykelrum, soprum för källsortering, gårdanläggning med lekplats och planteringar, gemensam lokal, undercentral för el, värme och ventilation samt sopsugsanläggning. Föreningens andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställt till 28/105.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 10 mars 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emelie Holmbom Kimia Ebrat Magnus Eriksson
-----------	--

Suppleant	Mattias Thorsell
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Jonas Göransson

Revisor

Feiff Revision AB med Niklas Feiff som huvudansvarig.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2010-06-17. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2010-06-22.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att sammanträdesarvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall utgå med 2 000 kr per lägenhet, totalt 56 000 kr per år.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

MT LT
KE

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

År 2020 har minst sagt fått en orolig start i och med spridningen av Covid-19, vilket påverkar oss alla på något sätt. Föreningen har detta på största allvar och styrelsen kommer noga avväga nödvändigheten av eventuella fastighetsåtgärder där sociala kontakter förekommer samt i samråd med våra medlemmar för allas trygghets skull.

Under 2019 har arbete pågått med att byta ut ventilationssystemet, vilket kommer att slutbesiktigas under 2020 med hänsyn till Covid-19. Arbetet med ventilationssystemet är ett garantiarbete utfört av byggherren NCC. NCC har även åtagit sig att installera en bättre värmeavläsning av varmvattnet.

Styrelsen har under räkenskapsåret omförhandlat ca 41,5 % av föreningens totala låneengagemang till mer fördelaktiga räntor. Tomträttsavgälden sänks med 11,1 % fr.o.m. 2020-04-01 och är gällande 10 år framåt. Båda dessa händelser, omförhandling av lånevillkoren samt sänkningen av tomträttsavgälden, kommer att ha en positiv effekt på föreningens ekonomi under kommande år.

I början av 2019 marknadsjusterades hyrorna för garageplatserna som tidigare varit väldigt låga. Det gjordes också en mindre justering av årsavgifterna. Någon ytterligare justering av årsavgifterna planeras inte för kommande år.

Gemensamhetsanläggningen har under året ökat trivselen på innergården genom inköp av utemöbler och blommor. Under 2020 planeras lekplatsen att förnyas.

Under 2020 planerar föreningen att genomföra en stamspolning i enlighet med underhållsplanen. Tidpunkt för utförandet är beroende av utvecklingen av spridningen av Covid-19.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser skett till ett snittpris av 45 105 kr/kvm.

Flerårsöversikt (Tkr) (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 774	1 702	1 697	1 704	1 687
Resultat efter finansiella poster	-424	-664	-574	-603	-603
Soliditet (%)	76,66	76,99	77,09	77,17	77,23
Årets resultat exkl avskrivning	312	72	159	133	132
Lån per kvm BOA (kr)	7 163	7 214	7 270	7 327	7 383
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,97	2,00	2,00	2,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

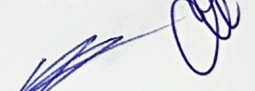
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

ME MT
KE


Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 790 003	13 929 997	271 092	-2 126 856	-664 164	53 200 072
Disposition av föregående års resultat:			42 880	-707 044	664 164	0
Årets resultat					-423 973	-423 973
Belopp vid årets utgång	41 790 003	13 929 997	313 972	-2 833 900	-423 973	52 776 099

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 833 900
årets förlust	-423 973
	-3 257 873

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	42 880 -3 300 753 -3 257 873
--	---

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ME MT

KE [Signature]

[Signature]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 774 146	1 702 316
Övriga rörelseintäkter		155 743	138 938
Summa rörelseintäkter		1 929 889	1 841 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 163 521	-1 211 751
Övriga externa kostnader	4	-144 111	-119 870
Personalkostnader	5	-73 595	-132 076
Avskrivningar		-735 675	-735 675
Summa rörelsekostnader		-2 116 902	-2 199 372
Rörelseresultat		-187 013	-358 118
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 960	-306 046
Summa finansiella poster		-236 960	-306 046
Resultat efter finansiella poster		-423 973	-664 164
Årets resultat		-423 973	-664 164

ME

KE

KE



Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	9 940 833	10 048 886
Summa immateriella anläggningstillgångar		9 940 833	10 048 886
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 741 267	58 368 889
Summa materiella anläggningstillgångar		57 741 267	58 368 889
Summa anläggningstillgångar		67 682 100	68 417 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	-167 076
Fordringar hos entreprenör		63 864	63 864
Övriga fordringar	7	972 144	700 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 710	87 603
Summa kortfristiga fordringar		1 158 717	685 037
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 225	839
Summa kassa och bank		2 225	839
Summa omsättningstillgångar		1 160 942	685 876
SUMMA TILLGÅNGAR		68 843 042	69 103 651

ME

MT

KE



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 720 000

55 720 000

Fond för yttre underhåll

313 972

271 092

Summa bundet eget kapital

56 033 972

55 991 092

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 833 900

-2 126 855

Årets resultat

-423 973

-664 164

Summa fritt eget kapital

-3 257 873

-2 791 020

Summa eget kapital

52 776 099

53 200 072

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

15 303 751

15 345 752

Summa långfristiga skulder

15 303 751

15 345 752

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

54 252

121 156

Leverantörsskulder

152 643

74 333

Skatteskulder

60 298

57 740

Övriga skulder

0

61 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

495 999

242 872

Summa kortfristiga skulder

763 192

557 827

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 843 042

69 103 651

ME

4/5

KE



Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-423 973	-664 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	735 675	735 675
Förändring skatteskuld/fordran	29 680	18 668

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

341 382 90 179

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-169 076	334 152
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 107	14 979
Förändring av leverantörsskulder	78 310	-13 009
Förändring av kortfristiga skulder	124 497	133 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342 006	560 111

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-42 001	-242 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 001	-242 312

Årets kassaflöde

300 005 317 799

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	656 010	338 211
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	956 015	656 010

Varuslag	8 600	1 600
Marknadsföring	14 921	1 249
Gemensamhetsanläggning	131 828	144 310
Hälsoprodukter	31 400	49 112
Festigheter	207 300	187 100
Uppvärmning	186 349	177 300
Waste och avlopp	59 413	28 300
Förvaltningskostnader	22 263	22 200
Tjänstenskostnader	275 070	171 000
Bordhushåll	92 072	101 400
Teknisk utrustning	76 520	117 000
Reparaturer	12 809	40 000
Bankavgifter	2 000	0
Förvaltningskostnader	2 000	0
Förvaltningskostnader	2 000	0

ME

ME

KE

KE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 568 496	1 522 836
P-plats och garage	210 450	181 620
Hyresbortfall, garage ej moms	-4 800	-2 140
	1 774 146	1 702 316

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	38 260	0
Serviceavtal	8 640	3 600
Hisskostnader	14 921	7 249
Gemensamhetsanläggning	131 826	144 310
Hissreparationer	31 490	47 112
Fastighetsel	207 209	187 107
Uppvärmning	186 149	177 506
Vatten och avlopp	57 412	56 368
Försäkringskostnader	22 863	21 265
Tomträttsavgäld	275 000	275 000
Bredband	92 957	101 408
Teknisk förvaltning	76 520	111 660
Reparationer	13 809	68 545
Besiktningsskostnader	2 000	0
Förbrukningsinventarier	2 454	0
Förbrukningsmaterial	2 011	10 621
	1 163 521	1 211 751

ME KET
KE



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	12 010	10 320
Kommunal fastighetsavgift	19 264	18 704
Hemsida	280	280
Porto	1 752	1 664
Revisionsarvode	0	15 875
Ekonomisk förvaltning	70 265	66 292
Bankkostnader	2 060	5 142
Konsultarvode	30 000	0
Övriga poster	8 480	1 593
	144 111	119 870

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	56 000	100 500
Sociala avgifter	17 595	31 576
	73 595	132 076

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 170 000	72 170 000
Ingående avskrivningar	-3 752 225	-3 016 550
Avskrivning byggnad	-627 622	-627 622
Avskrivning tomträtt	-108 053	-108 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 487 900	-3 752 225
Utgående redovisat värde	67 682 100	68 417 775
Taxeringsvärden byggnader	40 201 000	38 032 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	19 200 000
	64 401 000	57 232 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	18 354	45 476
Avräkningskonto förvaltare	953 790	655 171
	972 144	700 647

ME
KE

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	7 900	7 063
Förvaltningskostnader	18 583	0
Tomträttsavgäld	68 750	68 750
Samfällighetsavgifter	7 956	0
Serviceavtal	4 320	5 580
Reparation hiss	0	6 210
Telia bredband	8 451	0
Bostadsrätterna medlemskap	4 750	0
	120 710	87 603

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek			0	4 692 281
Stadshypotek	0,64	2021-01-04	3 925 000	3 925 000
Stadshypotek	1,47	2021-09-30	5 085 925	5 140 177
Stadshypotek			0	1 709 450
Nordea	0,698	2021-09-30	2 147 078	0
Nordea	0,74	2024-09-18	4 200 000	0
Kortfristig del av lån			-54 252	-121 156
			15 303 751	15 345 752

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	6 379	25 080
Styrelsearvoden	56 000	0
Sociala avgifter	17 595	0
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	19 916	20 621
Fjärrvärme	25 200	22 261
Vatten och avlopp	14 218	0
Förutbetalda avgifter och hyror	331 691	149 910
	495 999	242 872

ME MT

KE

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

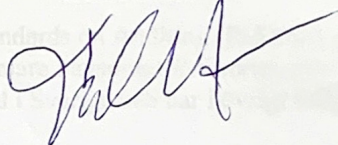
Bromma den

2020-05-11

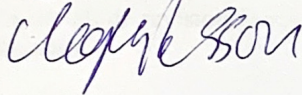
Emelie Holmbom



Kimia Ebrat



Magnus Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelgården

Org.nr 716421-7122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelgården för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelgården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

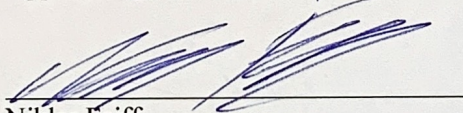
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala 2020-05-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor