



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Äpplet i Norrköping

Org.nr. 716402-8305

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har även en fågelsäkringsförsäkring hos Anticimex.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Agneta Jarl	ordförande	i tur att avgå
Curt Hagberg	vice ordförande	
Lars Lundström	sekreterare	i tur att avgå
Magnus Hägg	ledamot	
Per-Åke Wastesson	ledamot	
Kenneth Idbrant	ledamot	
Karl-Axel Edén	ledamot	i tur att avgå
Peter Lindgren	ledamot utsedd av HSB	tom 2020-11-17
Erika Hellman	ledamot utsedd av HSB	from 2020-11-18

Firmatecknare har varit Agneta Jarl, Curt Hagberg och Lars Lundström två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Revisorer har under året varit Johan Nilsson med Jukka Kenttämaa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

h

9



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Agneta Jarl och Curt Hagberg som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Lars Lundström och Per-Åke Wastesson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Lorena Calista Jakobsson (ordförande) och Elsa Carmona Diaz.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningslokalen kan hyras kostnadsfritt av medlemmarna.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv. Äpplet 9 i Norrköpings kommun med adresserna Knäppingsborgsgatan 23-25, Hospitalsgatan 22-24, Olai Kyrkogata 15 och Kristinagatan 16-18. Husen färdigställdes år 1987 och innehåller 116 bostäder om 9 418 m² och tre lokaler om 545 m².

Lägenhetsfördelning:

37 st.	2 rum och kök
55 st.	3 rum och kök
20 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

Medellägenhetsyta 81 m².

Föreningen har 119 biluppställningsplatser i källargarage. Föreningens fastighet Äpplet 9 är belastad med servitut för parkeringsplatser, vilket innebär att fastigheten Eken 9 för all framtid har rätt att nyttja 37 biluppställningsplatser och att fastigheten Pelikan 14 har rätt att nyttja 10 biluppställningsplatser till och med 2037-10-01.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Åtgärd
2014	Byte av ventilation på Kristinagatan/Knäppingborgsgatan.
2016	Installation av solceller.
2018	Byte av samtliga hissar
2019	Målning samtliga trapphus, Nya tvättmaskiner, ny torktumlare, Nya trädgårdsmöbler, Målning av sockel hela fastigheten, Utbyte av virke, målning av staket, nya grindar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Comhem	Kabel-TV, bredband
Telia	Bredband, tv och ip-telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Handwritten signature

Från och med 1 januari 2018 har föreningen inte längre någon vicevärd. En del arbetsuppgifterna sköts av HSB, och resten fördelas på styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts pga restriktioner för Covid 19.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Slutförd installation av nyckel/låssystem i fastigheten	1 584 900 kr
Rökluckor resterande	497 250 kr
Upprustning föreningslokal	166 873 kr
Utbyte belysning källargångar	53 750 kr
Tvättmaskin	49 785 kr

Vi har rustat upp föreningslokalen (målat om och nya gardiner och persienner och bytt ut pentryt med ett komplett kök med bardisk mot lokalen)

Slutfört installationen av nytt låssystem samt installerat larm på dörrarna från trapphusen till garaget.

Vi har kompletterat belysningarna en del av källarförråden, och i det sammanhanget bytt från glödljus till LED-belysningar.

Bytt ut rökluckorna på taket.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har 13 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 154 (156). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2021 enligt styrelsebeslut.

Under år 2021

Fortsätta förnya tvätt utrustningen.

Förbättra utemiljön på vår fina innegård med nya växter.

m

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997
Årets resultat, tkr	1 400	643	1 859	666	1 373
Balansomslutning, tkr	81 515	82 148	82 301	81 633	81 661
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	743	743	743	743	743
Driftkostnad, kr/kvm *	465	478	397	425	380
Ränta, kr/kvm	73	75	78	122	122
Lån, kr/kvm	5 730	5 931	6 032	6 133	6 235
Fond för yttre underhåll, tkr	5 452	5 202	5 807	5 784	6 129
Likviditet %	383%	371%	393%	485%	490%
Soliditet %	27%	26%	25%	23%	22%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2004 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 743 kr/m² inklusive hushållsel.

28

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 144 008	91 547	5 202 080	9 869 624	643 257	20 950 516
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				643 257	-643 257	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-49 785	49 785		0
Årets resultat					1 400 064	1 400 064
Belopp vid årets utgång	5 144 008	91 547	5 452 295	10 262 666	1 400 064	22 350 580

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 262 666
Årets resultat	1 400 064
Summa till stämmans förfogande	11 662 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	11 662 730
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ms



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 440 437	8 439 115
Övriga rörelseintäkter	3	67 252	269 903
Summa rörelseintäkter		8 507 690	8 709 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 040 935	-4 267 460
Övriga externa kostnader	5	-395 169	-393 298
Underhåll enligt plan	6	-49 785	-960 882
Personalkostnader och arvoden	7	-199 153	-104 845
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 726 703	-1 614 573
Summa rörelsekostnader		-6 411 744	-7 341 058
Rörelseresultat		2 095 946	1 367 959
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 627	20 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 509	-745 329
Summa finansiella poster		-695 882	-724 702
Resultat efter finansiella poster		1 400 064	643 257
Årets resultat		1 400 064	643 257

Tilläggssupplysning

Årets resultat	1 400 064	643 257
Reservering till fond yttre underhåll	-300 000	-356 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	49 785	960 882
Överskott	1 149 849	1 248 139

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

M

g



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	68 971 143	68 557 379
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	678 141	729 220
Inventarier, verktyg och installationer	10	46 215	50 293
Pågående nyanläggningar	11	0	1 272 234
Summa materiella anläggningstillgångar		69 695 500	70 609 126
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 696 000	70 609 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40	0
Övriga fordringar		9 957	9 358
Avräkningskonto HSB Östra		1 827 358	2 239 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	181 208	188 927
Summa kortfristiga fordringar		2 018 563	2 438 116
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	9 800 000	9 100 000
Summa kortfristiga placeringar		9 800 000	9 100 000
Summa omsättningstillgångar		11 818 563	11 538 116
SUMMA TILLGÅNGAR		81 514 562	82 147 742



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 144 008	5 144 008
Upplåtelseavgifter		91 547	91 547
Fond för yttre underhåll		5 452 295	5 202 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 687 850</i>	<i>10 437 635</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 262 666	9 869 624
Årets resultat		1 400 064	643 257
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>11 662 730</i>	<i>10 512 881</i>
Summa eget kapital		22 350 580	20 950 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	42 439 657	45 061 434
Summa långfristiga skulder		42 439 657	45 061 434
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	14 643 908	14 031 151
Leverantörsskulder		401 497	784 853
Aktuella skatteskulder		51 403	33 741
Övriga skulder	17	351 472	290 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 276 045	995 905
Summa kortfristiga skulder		16 724 325	16 135 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 514 562	82 147 742

W

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Inventarier 10 %

Tekniska installationer 5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 45 438 tkr.

2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsavgifter	6 996 660	6 996 660
Hyrer	1 133 474	1 111 824
Hysesbortfall	-14 530	-1 095
El moms	78	3
El ej moms	37 585	48 853
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	264 480	264 480
Övriga intäkter	22 690	18 390
Summa nettoomsättning	8 440 437	8 439 115

3 Övriga rörelseintäkter

2020

2019

Överlåtelseavgift	24 336	13 000
Pantförskrivningsavgift	7 520	6 905
Bonus	0	46 690
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	34 033	700
Ersättning från försäkringsbolag	1 363	202 608
Övriga rörelseintäkter	67 252	269 903

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation försäkringsärende	56 320	264 727
Löpande underhåll	495 917	489 503
Elavgifter	591 527	720 895
Uppvärmningsavgifter	747 912	810 942
Vatten och avlopp	304 409	303 563
Sophämtning	249 490	211 847
Övrig renhållning	5 082	5 023
Försäkringar	149 112	110 255
Kabel-tv och bredband	390 067	364 393
Snörenhållning	14 877	46 242
Fastighetsskötsel	598 871	499 086
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	283 764	277 732
Föreningsavgäld	115 600	115 600
Övrigt	29 000	0
Förbrukningsinventarier	8 988	47 652
Summa driftskostnader	4 040 935	4 267 460

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	11 244	10 638
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	241 807	235 880
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	956	0
Övriga förvaltningskostnader	44 503	36 476
Konsultarvoden	20 289	33 531
Medlemsavgift HSB	42 710	42 710
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	918
Möteskostnader	1 805	13 239
Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	31 856	19 905
Summa övriga externa kostnader	395 169	393 298

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	49 785	960 882
Summa underhåll enligt plan	49 785	960 882

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	159 600	82 600
Arvode föreningsvald revisor	5 000	2 500
Sociala avgifter	33 053	16 812
Övriga personalkostnader	1 500	2 933
Summa personalkostnader och arvoden	199 153	104 845

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 459 242	92 459 242
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets omklassificering byggnader (Låssystem)	1 588 060	0
Årets investering byggnader (Rökluckor)	497 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 544 552	97 459 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 926 115	-23 365 340
Årets avskrivningar	-1 671 546	-1 560 775
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 597 661	-24 926 115
Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan		
Ingående nedskrivningar	-3 975 748	-3 975 748
Utgående nedskrivning	-3 975 748	-3 975 748
Utgående redovisat värde	68 971 143	68 557 379
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 200 000
Totalt taxeringsvärde	152 800 000	152 800 000

Fastighetsbeteckning: Kv Äpplet 9

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 081 567	1 081 567
Utgående anskaffningsvärde	1 081 567	1 081 567
Ingående avskrivningar enligt plan	-352 347	-302 627
Årets avskrivning enligt plan	-51 079	-49 720
Utgående redovisat värde	678 141	729 220

10 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 371	0
Årets investeringar	0	54 371
Utgående anskaffningsvärde	54 371	54 371
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 078	0
Årets avskrivning enligt plan	-4 078	-4 078
Utgående avskrivning enligt plan	-8 156	-4 078
Utgående redovisat värde	46 215	50 293
11 Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 272 234	0
Årets investering (Låssystem)	315 826	1 272 234
Årets omklassificering (Låssystem)	-1 588 060	0
Utgående redovisat värde	0	1 272 234
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 778	6 645
Förutbetald försäkring	112 747	93 920
Förutbetald kabeltv och bredband	61 683	88 362
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 208	188 927
14 Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	9 800 000	9 100 000
Summa kortfristiga placeringar	9 800 000	9 100 000

15 Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,89 2020-06-30	0	13 337 232
Stadshypotek AB	0,87 2021-06-30	13 948 336	14 261 784
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	31 113 101	31 493 569
Stadshypotek AB	0,84 2022-06-30	12 022 128	0
		57 083 565	59 092 585
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 009 020	1 009 023
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		13 634 888	13 022 128
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		42 439 657	45 061 434
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 036 080	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		52 038 465	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		88 034 000	88 034 000
Summa ställda säkerheter		88 034 000	88 034 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 009 020	1 009 023
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		13 634 888	13 022 128
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 643 908	14 031 151
17 Övriga skulder		2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt		43 820	25 530
Lagstadgade sociala avgifter		33 053	16 812
Övriga fonder/avsättningar		264 600	247 800
Depositioner		10 000	0
Summa övriga kortfristiga skulder		351 473	290 142

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	81 413	82 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 781	100 036
Förskottsbetalda hyror och avgifter	883 851	813 461
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 276 045	995 905

19 Eventualförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	115 200	230 800
Summa ansvarsförbindelser	115 200	230 800

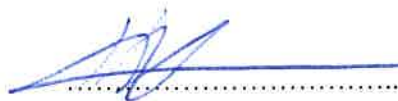
Norrköping 2021- 04- 12


Agneta Jarl


Curt Hagberg


Kenneth Idbrant


Lars Lundström


Karl-Axel Edén


Magnus Hägg


Per-Åke Wastesson


Erika Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats ... 2021- 04- 26


Johan Nilsson
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Norrköping , org.nr. 716402-8305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Norrköping den 26 / 4 - 2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Johan Nilsson
Av föreningen vald revisor