

Årsredovisning 2024

Brf Äppelunden i Malmö

769629-7105



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Äppelunden i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 sitt säte i Malmö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Skrållan 30	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 587 kvm. Byggnadernas totalyta är 1587 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Lindberg	Ordförande
Liban Ahmed Jama	Styrelseledamot
Niklas Daniel Wingstrand	Styrelseledamot
Marika Elisabet Gullberg	Suppleant

Valberedning

Christina Brolin
Manuella Nobring

Firmateckning

Firmatecknare är ordförande och kassör

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2026 ● Spolning av avlopp

2027 ● Rengöring av rökkanaler

2028 ● Energideklaration

2032 ● Spolning av avlopp

2042 ● Byte av takpapp

2047 ● Byte av hängrännor

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
EI	E.ON
Fastighetslån	Handelsbanken
Fastighetslån	SBAB
Laddstolpar (skötsel och administration)	Voltiva AB
Parkering	Apcoa
Sop och källsortering	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skrållans Samfällighet, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten sköter sophantering, vatten, bredband samt parkering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en avgiftshöjning i början av 2024 på 3%. Under året löpte ett bolån ut hos Stadshypoteket där föreningen fick en ny ränta på 2,63% från tidigare 0,96%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 052 316	1 011 511	902 809	866 746
Resultat efter fin. poster	-245 981	-241 621	7 916	74 001
Soliditet (%)	61	61	61	61
Yttre fond	306 770	259 160	211 550	196 440
Taxeringsvärde	32 789 000	29 054 000	29 054 000	29 054 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	619	545	136
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	94,3	94,7	24,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 791	11 885	11 980	12 201
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 791	11 885	11 980	12 201
Sparande per kvm totalyta, kr	101	104	261	314
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	40	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	71	65	67	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,11	1,23	0,81
Räntekänslighet (%)	18,50	19,21	21,98	89,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	29 675 000	-	-	29 675 000
Fond, yttre underhåll	259 160	-	47 610	306 770
Balanserat resultat	234 142	-246 463	-47 610	-59 932
Årets resultat	-246 463	246 463	-245 981	-245 981
Eget kapital	29 921 838	0	-245 981	29 675 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-59 932
Årets resultat	-245 981
Totalt	-305 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 610
Balanseras i ny räkning	-353 522
	-305 912

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 052 316	1 011 511
Övriga rörelseintäkter	3	747	29 416
Summa rörelseintäkter		1 053 063	1 040 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-193 662	-185 331
Övriga externa kostnader	8	-57 600	-51 673
Personalkostnader	9	-39 114	-64 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 560	-406 560
Summa rörelsekostnader		-696 935	-707 661
RÖRELSERESULTAT		356 128	333 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 926	10 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-614 034	-589 729
Summa finansiella poster		-602 108	-579 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 981	-246 463
ÅRETS RESULTAT		-245 981	-246 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	47 676 082	48 064 018
Maskiner och inventarier	12	125 722	144 346
Summa materiella anläggningstillgångar		47 801 804	48 208 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 801 804	48 208 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 999	1 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 357	30 648
Summa kortfristiga fordringar		34 356	32 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		829 636	787 235
Summa kassa och bank		829 636	787 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		863 992	819 524
SUMMA TILLGÅNGAR		48 665 796	49 027 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 675 000	29 675 000
Fond för yttre underhåll		306 770	259 160
Summa bundet eget kapital		29 981 770	29 934 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-59 932	234 142
Årets resultat		-245 981	-246 463
Summa fritt eget kapital		-305 912	-12 322
SUMMA EGET KAPITAL		29 675 858	29 921 838
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 575 000	13 668 314
Summa långfristiga skulder		8 575 000	13 668 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 137 064	5 193 750
Leverantörsskulder		5 687	80 623
Övriga kortfristiga skulder		518	5 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	271 669	157 630
Summa kortfristiga skulder		10 414 938	5 437 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 665 796	49 027 888

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	356 128	333 266
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	406 560	406 560
	762 688	739 826
Erhållen ränta	11 926	10 000
Erlagd ränta	-597 077	-589 768
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 536	160 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 067	11 638
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 931	43 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192 400	215 017
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	42 400	65 017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 235	722 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	829 636	787 235

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Äppelunden i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 011 396	981 972
El	35 548	23 851
Övriga intäkter	5 372	5 688
Summa	1 052 316	1 011 511

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	0	13 497
Övriga intäkter	747	15 919
Summa	747	29 416

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	272	2 204
Trädgårdsarbete	4 306	4 719
Övrigt	2 246	0
Snöskottning	291	-4 780
Summa	7 115	2 143

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	4 612
Soprum/miljöanläggning	0	1 233
VA	0	2 936
El	6 372	6 377
Garage och p-platser	2 349	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 093	0
Summa	12 814	15 158

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	42 519	44 196
Återbetalning elstöd	5 501	0
Vatten	70 232	63 545
Sophämtning	17 353	16 575
Summa	135 605	124 316

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 847	25 557
Samfällighet	11 281	18 157
Summa	38 128	43 714

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	217	820
Övriga förvaltningskostnader	7 245	6 878
Revisionsarvoden	20 438	15 263
Ekonomisk förvaltning	29 700	28 712
Summa	57 600	51 673

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	30 950	40 950
Löner, arbetare	2 175	4 650
Sociala avgifter	5 989	18 497
Summa	39 114	64 097

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	613 794	589 729
Övriga räntekostnader	240	0
Summa	614 034	589 729

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 820 000	50 820 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 820 000	50 820 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 755 982	-2 368 046
Årets avskrivning	-387 936	-387 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 143 918	-2 755 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 676 082	48 064 018
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 026 000</i>	<i>12 026 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 089 000	20 279 000
Taxeringsvärde mark	11 700 000	8 775 000
Summa	32 789 000	29 054 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 250	186 250
Utgående anskaffningsvärde	186 250	186 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 904	-23 280
Avskrivningar	-18 624	-18 624
Utgående avskrivning	-60 528	-41 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 722	144 346

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	204
Personalens källskatt	1 999	1 437
Summa	1 999	1 641

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190	2 125
Försäkringspremier	20 972	19 805
Förvaltning	9 075	8 718
Övr förutb kostn uppl int	2 120	0
Summa	32 357	30 648

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-09-15	4,30 %	4 637 500	4 687 500
Handelsbanken	2026-10-30	0,96 %	4 893 750	4 943 750
SBAB	2027-11-12	3,81 %	4 187 500	4 237 500
SBAB	2025-11-12	3,83 %	4 993 314	4 993 314
Summa			18 712 064	18 862 064
Varav kortfristig del			10 137 064	5 193 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 212 064 kr.

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.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 352	38 075
El	4 747	4 842
Utgiftsräntor	21 660	3 956
Sociala avgifter	11 000	11 000
Förutbetalda avgifter/hyror	84 678	84 757
Beräknat revisionsarvode	55 000	15 000
Summa	201 437	157 630

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

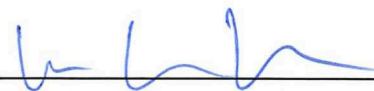
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 175 000	21 175 000

Underskrifter

Malmö, 07-06-25

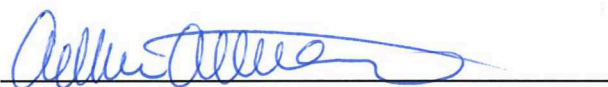
Ort och datum


Liban Ahmed Jama
Styrelseledamot


Niklas Daniel Wingstrand
Styrelseledamot


Tobias Lindberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 06 - 11


KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelunden i Malmö, org. nr 769629-7105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelunden i Malmö för år 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelunden i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Malmö den 11 juni 2025

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor