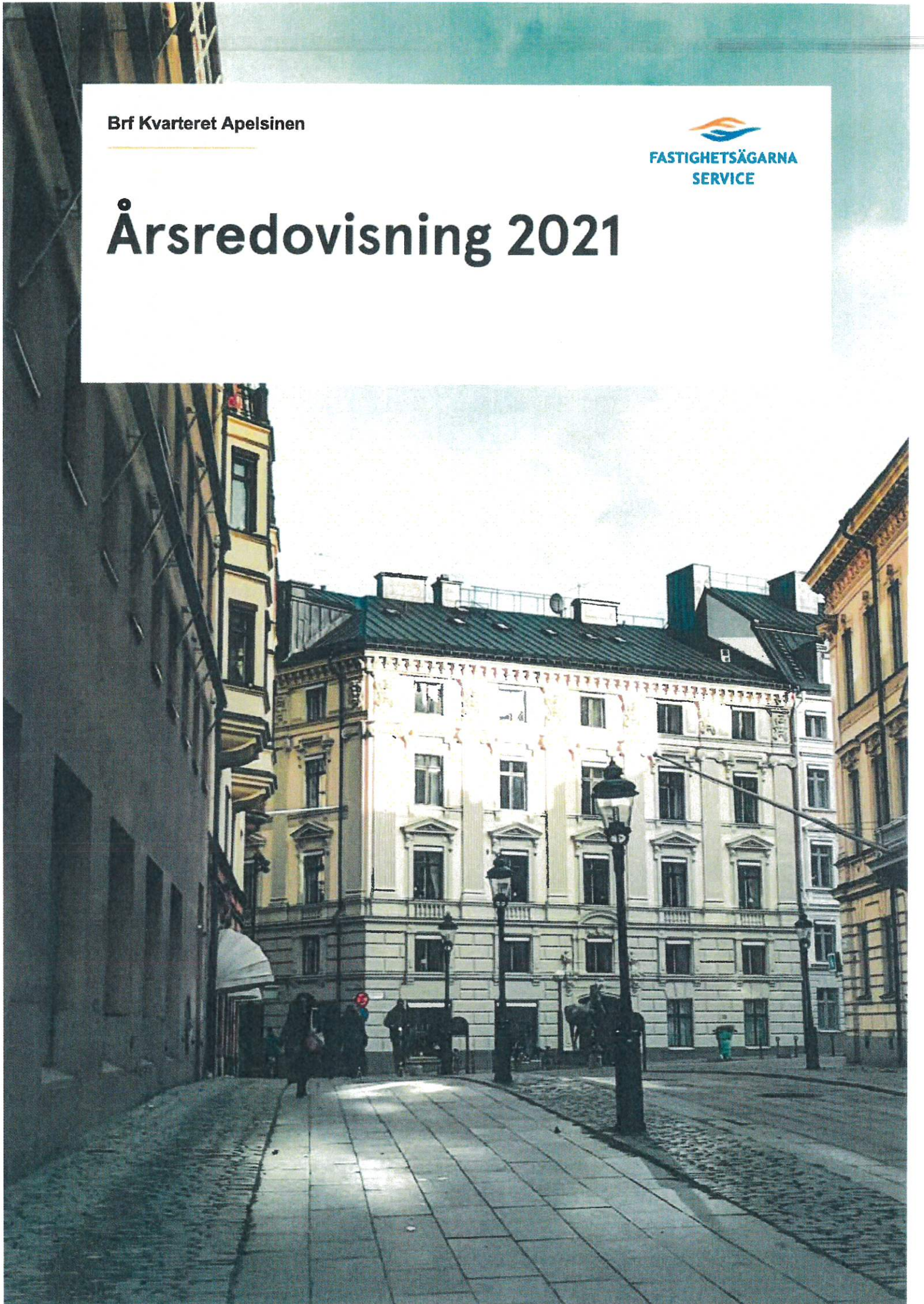


Brf Kvarteret Apelsinen



Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Kv Apelsinen
769617-1912

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Skohornet 1 byggdes år 1970. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
153	Lägenheter, bostadsrätt	12 788
15	Lägenheter, hyresrätt	1 187
3	Lokaler, bostadsrätt	355
3	Lokaler, hyresrätt	20
134	Antal p-platser	
26	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. På stämman deltog 34 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Claudia Giusti Ferreira	Ledamot
Ewa Preston	Suppleant
Hans-Åke Wennerstrand	Ledamot
Helena Andersson	Ordförande
Kim Astley	Ledamot
Satu Niina Lundberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, minst två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Henrik Almlöf, Peter Honungsmåne och Sari Hägglund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Byte av undercentraler i samtliga hus. Byte av elmätare i samtliga hus.
2020	Renovering av fönsterbågar i badrum avslutad. Takrenovering genomförd på samtliga hus. Låsbyte entré och källardörrar i samtliga hus. Renovering av hyresrätt Mockasinvägen 18. Pågående arbete efter vattenskador i ett antal lägenheter.
2019	Förfining av området runt Mockasinvägen 2, tidigare avställningsplats. Staket, plattläggning och plantering av buskar bl.a. OVK påbörjades. Slutförs under 2020. Renovering av fönsterbågar i badrum påbörjas. Slutförs under 2020. Renovering av hyreslägenhet Mockasinvägen 16. Rensning av cyklar och skräp i källarutrymmen. Radonmätning Mockasinvägen 14,16,18. Påbörjade arbete efter vattenskador i ett antal lägenheter. Byte av ventiler och pumpar i undercentraler. Byte till ledarmartur i utebelysning på innergårdar. Genomförande av garagerenovering Plösen 1. I samarbete med samfälligheten.
2018	Återställning av avställningsplatsen utanför Mockasinvägen 2. Hantering av större vattenskada i lägenhet. Hantering av vattenskada i källarutrymme. Utbyte av låscylindrar. Spolning av avloppsstammar i samtliga byggnader.
2017	Färdigställt pågående radonsanering samt återställande av lägenhet, cyklonbyte i sopsugen, anslutit 3 lägenheter till fibernätet, underhåll av undercentraler, skadedjursinsatser.
2016	Byte av samtliga badrumsfönster, färdigställande av gårdsrenoveringarna. Installerat 2 nya APTUS-läsare.
2015	Gårdsrenoveringar, asfaltering, införskaffat nya badrumsfönster, installerat duschutrymme i de befintliga tvättstugorna.
2014	Nya portar, skärmtak samt kodlås. Underhåll av undercentraler. Renoverat tvättstugor. Renoverat gårdar. Radonsaneringsåtgärder. Fasadunderhåll.
2013	Radonsanering.
2012	Bytt källardörrar.
2011	Utplacering av återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-01-01 med 7 procent.

Under nästa år planerar föreningen en avgiftshöjning på 3 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 215 st. Under året har 24 tillkommit samt 23 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 216 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ingått nytt markavtal med Svensk Utemiljö, samt med Stockholm Trädvård.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	10 225	9 794	9 273	9 284
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 676	-6 000	-4 669	-420
Soliditet (%)	56	56,3	58,7	60

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 761 624	16 737 566	864 356	-16 103 484	-6 000 159	81 259 902
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-50 807	50 807		
Balanseras i ny räkning				-6 000 160	6 000 159	
Upplåtelse av hyreslägenhet	442 971	2 357 029				2 800 000
Årets resultat					-3 675 627	-3 675 627
Belopp vid årets utgång	86 204 595	19 094 595	813 549	-22 052 837	-3 675 627	80 384 275

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-22 052 837
Årets resultat	-3 675 627
Totalt	-25 728 464
Avsättning yttre fond	809 193
Uttag ur yttre fond	-800 000
Balanseras i ny räkning	-25 737 657
Summa	-25 728 464

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 225 230	9 794 068
Övriga rörelseintäkter		52 741	7 559
Summa rörelseintäkter		10 277 971	9 801 627
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-11 088 512	-12 952 328
Övriga externa kostnader	4	-121 533	-105 979
Personalkostnader och arvoden	5	-269 875	-263 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 623 598	-1 650 344
Summa rörelsekostnader		-13 103 518	-14 972 423
Rörelseresultat		-2 825 547	-5 170 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 412	-829 795
Summa finansiella poster		-850 080	-829 363
Resultat efter finansiella poster		-3 675 627	-6 000 159
Resultat före skatt		-3 675 627	-6 000 159
Årets resultat		-3 675 627	-6 000 159

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	136 155 354	137 666 658
Inventarier, maskiner och installationer	7	665 071	777 365
Summa materiella anläggningstillgångar		136 820 425	138 444 023
Summa anläggningstillgångar		136 820 425	138 444 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 407	14 267
Övriga fordringar		36 322	30 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		390 101	388 404
Summa kortfristiga fordringar		440 830	432 679
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		6 192 860	5 525 863
Summa kassa och bank		6 192 860	5 525 863
Summa omsättningstillgångar		6 633 690	5 958 542
SUMMA TILLGÅNGAR		143 454 115	144 402 565

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 299 190	102 499 190
Fond för yttre underhåll		813 549	864 356
Summa bundet eget kapital		106 112 739	103 363 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 052 837	-16 103 484
Årets resultat		-3 675 627	-6 000 159
Summa fritt eget kapital		-25 728 464	-22 103 643
Summa eget kapital		80 384 275	81 259 903
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 727 003	39 563 867
Summa långfristiga skulder		37 727 003	39 563 867
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	23 646 000	21 929 136
Leverantörsskulder		439 617	424 944
Skatteskulder		21 534	16 494
Övriga skulder		1 300	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 234 386	1 206 921
Summa kortfristiga skulder		25 342 837	23 578 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 454 115	144 402 565

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Miljöstationer	10,0	(10,0)
Branddörrar	6,5	(6,5)
Skärmtak	5,0	(5,0)
Maskiner	20,0	(20,0)
Installationer	10,0	(10,0)
Dator	33,33	(33,33)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	8 284 858	7 724 873
Hyror	1 892 173	1 902 374
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 807	17 789
Försäkringsersättning	15 392	148 633
Övriga hyresintäkter	-	399
	10 225 230	9 794 068

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	269 072	271 501
Städning	235 216	347 289
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 506	124 365
Trädgårdsskötsel, utemiljö	326 676	186 751
Snöröjning	186 202	53 407
Reparationer	946 853	1 291 142
El	245 180	185 359
Uppvärmning	1 961 554	1 747 746
Vatten	497 370	472 941
Sopsug	484 715	400 724
Försäkringspremie	290 253	277 943
Samfällighetsavgift	133 920	127 468
Tomträttsavgäld	910 525	851 975
Fastighetsavgift bostäder	245 112	240 072
Fastighetsskatt lokaler	27 310	27 310
Övriga fastighetskostnader	85 789	56 912
Kabel-tv/Bredband/IT	116 319	117 166
Förvaltningsarvode ekonomi	197 846	191 283
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 986	-
Panter och överlåtelser	35 404	27 789
Förvaltningsarvode teknik	218 140	210 136
Teknisk förvaltning utöver avtal	47 028	59 403
Juridiska åtgärder	11 587	50 644
Övriga externa tjänster	16 326	16 298
	7 507 889	7 335 624

Underhåll

Byte av undercentraler samt elmätare	3 580 623	-
Ventilation, OVK	-	152 797
Tak	-	4 870 537
Fönster	-	483 750
Garagerenovering	-	54 727
Gård	-	54 893

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

11 088 512	12 952 328
-------------------	-------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	9 783	6 528
Konsultarvode	86 750	69 500
Revisionarvode	25 000	29 951
Summa	121 533	105 979

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	190 000	186 000
Övrigt arvode (valberedning & tvättstugevärdar)	16 000	16 000
Sociala kostnader	63 875	61 772
	269 875	263 772

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	148 690 831	148 690 831
-Ombyggnad	315 975	315 975
	149 006 806	149 006 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 340 148	-9 815 700
-Årets avskrivning enligt plan	-1 511 304	-1 524 448
	-12 851 452	-11 340 148
Redovisat värde vid årets slut	136 155 354	137 666 658
Taxeringsvärde		
Byggnader	123 731 000	123 731 000
Mark	146 000 000	146 000 000
	269 731 000	269 731 000
Bostäder	267 000 000	267 000 000
Lokaler	2 731 000	2 731 000
	269 731 000	269 731 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 570 505	948 739
-Nyanskaffningar under året	-	621 766
	1 570 505	1 570 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-793 140	-667 244
-Årets avskrivning enligt plan	-112 294	-125 896
	-905 434	-793 140
Redovisat värde vid årets slut	665 071	777 365

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 192 860	5 525 863
Summa	6 192 860	5 525 863

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	1,49%	19 797 867	19 797 867
Stadshypotek	2022-09-01	1,54%	19 646 000	19 766 000
Stadshypotek	2025-12-01	1,04%	17 929 136	17 929 136
Stadshypotek	Rörligt	1,16%	4 000 000	4 000 000
			61 373 003	61 493 003
Varav långfristig del			37 727 003	39 563 867
Varav kortfristig del			23 646 000	21 929 136
			61 373 003	61 493 003

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 - 03-22



Helena Andersson



Claudia Giusti Ferreira



Kim Astley



Hans-Åke Wennerstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -- 04-20



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen
Org.nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 de 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. De 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 revisionsmed 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.



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 Kv Apelsinen för räkenskapsåret 2021 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 överträdelse 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.

Stockholm 2022-04-20



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor