



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Äppellunden i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Äppellunden i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769635-8600 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 4 rok och 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit E&Y valda av föreningen.

Valberedning har varit Mikael Kanebäck (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Inga underhållsbehov finns planerade under perioden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	162	280	188	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 618	11 680	11 833	12 016	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 618	11 680	11 833	12 016	0
Räntekänslighet, %	16	17	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	137	125	172	217	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	677	630	630	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	93	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	731	681	678	712	0
Nettoomsättning, tkr	1 411	1 311	1 308	1 375	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-237	-178	51	-126	0
Soliditet, %	65	65	65	65	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte påverkar bostadsrättsföreningens kassaflöde..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 33 782 kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 670 000	0	0	36 670 000
Upplåtelseavgifter, kr	6 755 000	0	0	6 755 000
Underhållsfond, kr	188 175	0	57 900	246 075
S:a bundet eget kapital, kr	43 613 175	0	57 900	43 671 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-125 993	-178 234	-57 900	-362 127
Årets resultat, kr	-178 234	178 234	-236 531	-236 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-304 227	0	-294 431	-598 658
S:a eget kapital, kr	43 308 948	0	-236 531	43 072 417

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-304 227
Årets resultat, kr	-236 531
Reservation till underhållsfond, kr	-57 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-598 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-598 658

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 411 288	1 311 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 200
Summa Rörelseintäkter		1 411 288	1 313 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-405 786	-448 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 472	-30 184
Personalkostnader	Not 6	-24 517	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-490 154	-490 154
Summa Rörelsekostnader		-963 929	-979 721
Rörelseresultat		447 359	333 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 764	4 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 654	-516 366
Summa Finansiella poster		-683 890	-512 102
Resultat efter finansiella poster		-236 531	-178 234
Resultat före skatt		-236 531	-178 234
Årets resultat		-236 531	-178 234



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 099 184	65 589 338
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 099 184	65 589 338
Summa Anläggningstillgångar		65 099 184	65 589 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		472 201	438 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	25 816	24 584
Summa Kortfristiga fordringar		498 017	463 241
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	200 000	200 000
Summa Kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Summa Omsättningstillgångar		698 017	663 241
Summa Tillgångar		65 797 201	66 252 579

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 425 000	43 425 000
Fond för yttre underhåll	246 075	188 175
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	43 671 075	43 613 175
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-362 127	-125 993
Årets resultat	-236 531	-178 234
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-598 658	-304 227
Summa Eget kapital	43 072 417	43 308 948
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	14 634 302	7 376 035
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 634 302	7 376 035
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11 7 789 207	15 165 650
Leverantörsskulder	71 685	84 611
Övriga kortfristiga skulder	11 026	4 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 218 564	312 769
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 090 482	15 567 596
Summa Skulder	22 724 784	22 943 631
Summa Eget kapital och skulder	65 797 201	66 252 579



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 359	333 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	490 154	490 154
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	490 154	490 154
Erhållen ränta	7 880	4 264
Erlagd ränta	-780 033	-516 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 360	311 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 110	-4 614
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 292	212 391
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-13 402	207 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 958	519 697
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-118 176	-295 436
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 176	-295 436
Årets kassaflöde	33 782	224 261
Likvida medel vid årets början	635 311	411 050
Likvida medel vid årets slut	669 093	635 311

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och det kan finnas differenser mellan föregående års siffror i denna årsredovisning och årsredovisningen för 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 405 080	1 307 136
	Övriga primära intäkter	6 208	4 253
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 411 288	1 311 389
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 411 288	1 311 389

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 200
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 534	-2 150
	Snö och halk-bekämpning	-22 180	-35 876
	Reparationer	-24 492	-78 723
	El	-12 245	-14 848
	Uppvärmning	-192 445	-175 723
	Vatten	-58 797	-51 540
	Fastighetsförsäkring	-20 505	-18 119
	Kabel-TV och bredband	-42 820	-42 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 918	-28 664
	Övriga driftkostnader	-850	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-405 786	-448 463
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 560	-5 013
	Extern revision	-24 000	-22 750
	Övriga förvaltningskostnader	-13 912	-2 421
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 472	-30 184
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-8 490	-4 350
	Övriga arvoden	-11 000	-5 000
	Sociala avgifter	-5 027	-1 571
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-24 517	-10 921
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-490 154	-490 154
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-490 154	-490 154

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 818 523	58 818 523
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 241 277	8 241 277
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	67 059 800	67 059 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 470 462	-980 308
	Årets avskrivningar	-490 154	-490 154
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 960 616	-1 470 462
	Utgående redovisat värde	65 099 184	65 589 338
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 936 000	25 582 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 663 000	7 427 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	37 599 000	33 009 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 634 800	23 634 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	23 634 800	23 634 800
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	534	650
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 282	23 934
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 816	24 584
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	200 000	200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	200 000	200 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,0%	2029-09-30	7 523 739	0
Stadshypotek	0,0%	2027-09-30	7 405 563	295 000
Stadshypotek	0,0%	2025-09-30	7 494 207	88 629
			22 423 509	383 629

Nästa års amortering av långfristig skuld

295 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 494 207

Kortfristig del

7 789 207

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

104 427

110 253

Upplupna räntekostnader

92 887

181 266

Övriga upplupna kostnader

21 250

21 250

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

218 564**312 769**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppellunden i Linköping för år 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Linköping för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Magnus Hallberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Äppellunden i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:36:22



VICTORIA SKULLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:39:37



ANDREAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:28:48



MIKAEL KANEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:39:46



KARL DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:50:23



MAGNUS HALLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:03:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Äppellunden i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS HALLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:06:36



HSB – där möjligheterna bor