

Årsredovisning för

# Brf Äpplet

769606-6310

Räkenskapsåret

**2018-07-01 - 2019-06-30**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4   |
| Resultaträkning              | 5     |
| Balansräkning                | 6-7   |
| Redovisningsprinciper        | 8     |
| Noter till resultaträkningen | 9-10  |
| Noter till balansräkningen   | 10-12 |
| Underskrifter                | 13    |

Styrelsen för Brf Äpplet 1-5 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Lidingö.  
Redovisningsvaluta är svenska kronor.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-10-25 haft följande sammansättning:  
Ordinarie:

Andreas Norola Gernandt  
Mats Chatelain  
Bo Sahlholm  
Adriana Lejonrike  
Eddie Bowler

Suppleanter:

Johanna Kirsten  
Fredrik Lindvall

Lars Appelin var adjungerad kassör fram till slutet av december 2018.  
I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Mats Chatelain,  
Andreas Norola Gernandt, Bo Sahlholm och Johanna Kirsten. Övriga är valda till år 2020.

### Revisorer

Ordinarie: Angelika Thor, ABC Revision.  
Medrevisor: Cecilia Lillbacka

**Valberedning:** Morgan Darell, Niclas Ekholm, Jan Söderberg, Anders Rosswall.

### Styrelsens arbete

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna ägt rum i skilda frågor.

Föreningens medlemmar har under året löpande fått skriftlig information om pågående verksamhet. Årligen ges ut fyra nummer av ett tryckt informationsblad till samtliga hushåll. Hemsidan har uppdaterats löpande. Särskild information har lämnats om grannsamverkan, byte av värmereglage till element samt radonmätning.

Under året har två städdagar organiserats, en höst och en vårstädning. Båda städdagarna har samordnats med Breviks Samfällighetsförening.

De genom styrelsen tillsatta arbetsgrupperna "Husgruppen" och "Gårdsguppen" har genomfört flera möten och åtgärder. Gårdsguppen samverkar med Samfällighetsföreningen vad gäller beskärning av buskar och träd m.m. inom området.

### Nya medlemmar

Under året har 9 nya medlemmar tillkommit och 9 medlemmar avgått i samband med lägenhetsöverlåtelse. Vid årets början fanns det 95 medlemmar i föreningen och lika många vid åretsslut. Andrahandsuthyrning har godkänts i ett fall (vilket är samtliga fall).

### Förvaltningen

Tillsyn av fastigheterna sköts av LICOFA till och med november 2018. Från och med den 1 december har föreningen en ny fastighetsskötare, LS Fastighetssupport.

För service och underhåll av hissar svara Kone. Swegon sköter underhållet av ventilation och värme.

Föreningen har avtal vad gäller trappstädning med Lidingö Natur Städ AB.

Den ekonomiska förvaltningen sker av Fastighetsägarna AB.

Föreningen är representerad i Breviks Samfällighetsförening som svarar för sommar- och vinterunderhåll av gemensamma markområden runt fastigheterna samt för avtal med ComHem gällande kabel-TV. Kostnaden för skötseln fördelas proportionerligt i förhållande till antalet hushåll och parkeringsplatser. Genom avtal med ComHem har sedan 2018 föreningens medlemmar möjlighet till gratis uppkoppling på Internet, varvid föreningen står för kostnaden.

### **Väsentliga händelser**

Verksamheten har liksom tidigare präglats av en hög ambitionsnivå och ett stort engagemang från styrelsen. Som underlag för arbetet ligger styrelsens långsiktiga underhålls- och investeringsplan.

De mer väsentliga åtgärder som genomförts under det gångna verksamhetsåret sammanfattas enligt följande:

- Investerings- och underhållsplanen har gått igenom och aktualiserats.
- Det nya passersystemet är installerat och i drift.
- Ny fastighetsförvaltare, LS Fastighetssupport, har anlitats.
- Genomgång och utbyte av termostater vid element i samtliga lägenheter.
- Genomgång och utbyte av ej fungerande el-uttag och installation vid våra parkeringsplatser.
- Samtliga stammar i föreningens fastigheter har stamspolats.
- Uppdaterad energideklaration.
- Radonmätning har ägt rum med godkända nivåer. På hemsidan finns möjlighet att ta del av mätningen.
- Vi höll extrastämma den 13 september 2019 med anledning av nyval av revisor för räkenskapsåret 2018/2019.

### **Ekonomi**

Samtliga föreningens lån har omsatts och löper på fortsatt rörlig (3-månaders) ränta. Ränteförhandling har under året skett varpå räntan nu ligger på 1.05%. Taxeringsvärdet på föreningens 5 fastigheter uppgår sammanlagt till 119 Mkr. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Till styrelse och suppleanter har av årsmötet beslutade arvoden utbetalats.

### Förändringar i eget kapital

|                                                           | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat          | Årets resultat | Summa             |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                                | 54 999 671           | 2 634 059               | 883 043                        | 5 186 550                       | 695 845        | 64 399 168        |
| Resultatdispos-<br>ition enligt<br>föreningsstäm-<br>man: |                      |                         |                                |                                 |                |                   |
| Förändring av<br>fond för yttre<br>underhåll              |                      |                         | 183 600                        | -183 600                        |                |                   |
| Balanseras i<br>ny räkning                                |                      |                         |                                | 695 845                         | -695 845       |                   |
| Årets resultat                                            |                      |                         |                                |                                 | 428 783        | 428 783           |
| Belopp vid<br>årets utgång                                | 54 999 671           | 2 634 059               | 1 066 643                      | 5 698 795                       | 428 783        |                   |
| <b>Total bundet eget kapital</b>                          |                      | <b>58 700 373</b>       |                                | <b>Total fritt eget kapital</b> |                |                   |
|                                                           |                      |                         |                                | <b>6 127 578</b>                |                | <b>64 827 951</b> |

### Flerårsöversikt

Föreningen följer numera i redovisningshänseende de s k K2-reglerna, vilka bl a kräver att en flerårsöversikt skall redovisas.

|                  | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Omsättning, tsek | 4045    | 4074    | 4028    | 4019    | 4020    |
| Resultat, tsek   | 429     | 696     | 540     | 479     | 776     |
| Soliditet %      | 75      | 75      | 75      | 73      | 71      |

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 5.698.795 |
| Årets resultat      | 428.783   |
| Summa               | 6.127.578 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Återföring från fond för yttre underhåll |           |
| Överföring till fond för yttre underhåll | -357 000  |
| Överföres i ny räkning                   | 5.770.578 |

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-07-01-<br>2019-06-30 | 2017-07-01-<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 045 324                 | 4 050 704                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | -                         | 23 225                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 045 324</b>          | <b>4 073 929</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -2 737 063                | -2 501 910                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -70 355                   | -59 232                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -171 915                  | -135 952                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -360 692                  | -382 054                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 340 025</b>         | <b>-3 079 148</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>705 299</b>            | <b>994 781</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 23                        | 108                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -276 539                  | -302 954                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-276 516</b>           | <b>-302 846</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>428 783</b>            | <b>691 935</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>428 783</b>            | <b>691 935</b>            |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| Skatt                                             |     | -                         | 3 910                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>428 783</b>            | <b>695 845</b>            |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 82 845 506        | 83 188 097        |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 7          | 97 870            | 115 971           |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 82 943 376        | 83 304 068        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 82 943 376        | 83 304 068        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 3 830             | -                 |
| Övriga fordringar                              |            | 98 179            | 3 458             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 114 476           | 130 295           |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 216 485           | 133 753           |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   | 8          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 251 923         | 2 576 165         |
| Summa kassa och bank                           |            | 3 251 923         | 2 576 165         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 3 468 408         | 2 709 918         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 86 411 784        | 86 013 986        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 57 633 730 | 57 633 730 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 066 643  | 883 043    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 58 700 373 | 58 516 773 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 5 698 795  | 5 186 550  |
| Årets resultat                               |     | 428 783    | 695 845    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 6 127 578  | 5 882 395  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 64 827 951 | 64 399 168 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 20 676 238 | 20 717 984 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 20 676 238 | 20 717 984 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Kortfristig del av långfr skuld              |     | 47 780     | 71 916     |
| Leverantörsskulder                           |     | 205 144    | 95 518     |
| Skatteskulder                                |     | 192 694    | 188 292    |
| Övriga skulder                               |     | 18 009     | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 443 968    | 541 108    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 907 595    | 896 834    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 86 411 784 | 86 013 986 |

## 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 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| Byggnad                      | 0,5%            |
| Ombyggnad                    | 10%             |
| Maskiner                     | 10%             |
| Inventarier                  | 10%             |

#### 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2018/2019        | 2017/2018        |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 3 448 275        | 3 448 264        |
| Hyror                | 592 510          | 593 483          |
| Övriga hyresintäkter | 4 539            | 8 957            |
|                      | <b>4 045 324</b> | <b>4 050 704</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2018/2019        | 2017/2018        |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 313              | 2 426            |
| Städning                                         | 154 675          | 140 524          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 116 327          | 106 620          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 2 944            | 25 816           |
| Snöröjning                                       | 85 849           | 48 273           |
| Reparationer                                     | 216 352          | 266 511          |
| El                                               | 223 712          | 217 133          |
| Uppvärmning                                      | 563 275          | 564 951          |
| Vatten                                           | 145 279          | 129 873          |
| Sophämtning                                      | 146 770          | 130 916          |
| Försäkringspremie                                | 123 902          | 122 235          |
| Avgäld                                           | 276 573          | -                |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 97 767           | 94 927           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 16 026           | 264 555          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 44 245           | 59 339           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 128 697          | 125 406          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 2 225            | 3 289            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 41 334           | 61 562           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 18 911           | 2 538            |
| Juridiska åtgärder                               | -                | 10 644           |
| Övriga externa tjänster                          | 25 151           | 19 372           |
|                                                  | <b>2 430 327</b> | <b>2 396 910</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Bostäder                                         | 56 911           | -                |
| Tvättstuga                                       | 115 455          | -                |
| Värme                                            | 126 563          | -                |
| Ventilation                                      | 7 807            | -                |
| Lås                                              | -                | 105 000          |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 737 063</b> | <b>2 501 910</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2018/2019     | 2017/2018     |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 7 261         | 7 550         |
| Konsultarvode   | 17 469        | 6 057         |
| Revisionarvode  | 45 625        | 45 625        |
| <b>Summa</b>    | <b>70 355</b> | <b>59 232</b> |

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 124 035        | 110 000        |
| Sociala kostnader | 47 880         | 25 952         |
|                   | <b>171 915</b> | <b>135 952</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2019-06-30         | 2018-06-30        |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                   |
| Vid årets början                        |                    |                   |
| -Byggnad                                | 68 518 100         | 68 518 100        |
| -Byggnad, omklassificering              | -                  | -                 |
| -Ombyggnad                              | 1 572 236          | 1 572 236         |
| -Ombyggnad, omklassificering            | -                  | -                 |
| -Mark                                   | 20 522 050         | 20 522 050        |
|                                         | <b>90 612 386</b>  | <b>90 612 386</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                   |
| -Vid årets början                       | -7 424 289         | -7 060 336        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -342 591           | -363 953          |
|                                         | <b>-7 766 880</b>  | <b>-7 424 289</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>82 845 506</b>  | <b>83 188 097</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                   |
| Byggnader                               | 69 800 000         | 58 800 000        |
| Mark                                    | 49 200 000         | 37 400 000        |
|                                         | <b>119 000 000</b> | <b>96 200 000</b> |
| Bostäder                                | 119 000 000        | 96 200 000        |
|                                         | <b>119 000 000</b> | <b>96 200 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 893 524         | 893 524         |
| -Byggnadsinventarier                    | -               | -               |
|                                         | <b>893 524</b>  | <b>893 524</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -777 553        | -759 452        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -18 101         | -18 101         |
|                                         | <b>-795 654</b> | <b>-777 553</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>97 870</b>   | <b>115 971</b>  |

## Not 8 Kassa och bank

---

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                            | 252              | 252              |
| Handelsbanken                    | 19 854           | 13 428           |
| Handelsbanken                    | 39 132           | 39 132           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 3 192 685        | 2 523 353        |
| <b>Summa</b>                     | <b>3 251 923</b> | <b>2 576 165</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta  | Skuldbelopp<br>2019-06-30 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 5 000 000                 |                          | 5 000 000                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 4 479 521                 | 47 780                   | 4 527 301                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 2 244 497                 | 18 102                   | 2 262 599                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 5 000 000                 |                          | 5 000 000                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 2 000 000                 |                          | 2 000 000                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | 2 000 000                 |                          | 2 000 000                 |
| Stadshypotek                         |                                | Rörlig | -                         |                          | -                         |
|                                      |                                |        | <b>20 724 018</b>         | <b>65 882</b>            | <b>20 789 900</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |        | -47 780                   |                          | -71 916                   |
|                                      |                                |        | <b>20 676 238</b>         |                          | <b>20 717 984</b>         |

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                 | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 72 825 000        | 72 825 000        |
| Övriga eventalförpliktelser     |                   | Inga              |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>72 825 000</b> | <b>72 825 000</b> |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

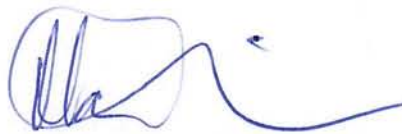
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Lidingö 2019-10-28



Andreas Norola Gernandt  
Ordförande



Mats Chatelain

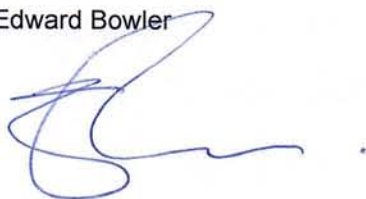


Bo Sahlholm



Adriana Lejonrike

Edward Bowler



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-10-29

Abcrevision



Angelika Thor  
Auktoriserad revisor



Cecilia Lillbacka  
Medrevisor

Lidingö  
20191029

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5

Org.nr 769606-6310

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-06-30 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-10-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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. 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 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPLET 1 - 5 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

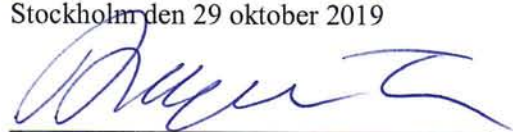
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 oktober 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angelika Thor', written over a horizontal line.

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor