



HSB – där möjligheterna bor

# STYRELSEN FÖR HSB Bostadsrättsförening Äpplet i Norrköping

Org. nr: 716402-8305

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret  
2021-01-01 – 2021-12-31



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**327**  
KR/KVM  
SPARANDE



**183**  
KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**5628**  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**8**  
%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



**191**  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



**Nej**  
TOMTRÄTT



**743**  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Äpplet i Norrköping

Org.nr 716402-8305

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 327 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <b>Investeringsbehov</b> 183 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
 <b>Skuldsättning</b> 5628 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <b>Energikostnad</b> 191 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 <b>Arsavgift</b> 743 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping  
Org.nr 716402-8305

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 07 juni 2021.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Agneta Jarl	ordförande	
Curt Hagberg	vice ordförande	i tur att avgå
Lars Lundström	sekreterare	
Magnus Hägg	ledamot	i tur att avgå
Per-Åke Wastesson	ledamot	i tur att avgå
Kenneth Idbrant	ledamot	i tur att avgå
Karl-Axel Edén	ledamot	
Erika Hellman	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Agneta Jarl, Curt Hagberg, Karl-Axel Edén och Lars Lundström två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

#### Revisor

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

Org.nr 716402-8305

### Fullmäktigeledamot

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

### Valberedning

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

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningslokalen kan hyras kostnadsfritt av medlemmarna.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv. Äpplet 9 i Norrköpings kommun med adresserna Knäppingsborgsgatan 23-25, Hospitalsgatan 22-24, Olai Kyrkogata 15 och Kristinagatan 16-18. Husen färdigställdes år 1987 och innehåller 116 bostäder om 9 418 m<sup>2</sup> och tre lokaler om 545 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:

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

Medellägenhetsyta 81 m<sup>2</sup>.

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

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

År	Åtgärd
2014	Byte av ventilation på Kristinagatan/Knäppingsborgsgatan.
2016	Installation av solceller.
2018	Byte av samtliga hissar
2019	Målning samtliga trapphus, Nya tvättmaskiner, ny torktumlare, Nya trädgårdsmöbler, Målning av sockel hela fastigheten, Utbyte av virke, målning av staket, nya grindar
2020	Installation av nyckel/låssystem i fastigheten Rökluckor. Upprustning föreningslokal, Utbyte belysning källargångar, Tvättmaskin

g/MS



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping  
Org.nr 716402-8305

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2021-09-10.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	3 043 958 kr
Tagit bort sopnedkast. Övergått till sortering av mat och övrigt avfall	280 346 kr
Fasadfogning	333 750 kr
Fågelsäkring	232 500 kr
Handikapp ramper	22 025 kr

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

### Övrig föreningsinformation

#### Medlemsinformation

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 158 (154). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

#### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2022 enligt styrelsebeslut.

#### Under 2022

Renovera våra tvättstugor, måla om och byta golvbeläggning  
Föreningen kommer att installera laddstolpar.  
OVK besiktning kommer att utföras  
Stampsplning inklusive fotografering

g MS



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping  
Org.nr 716402-8305

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	6 997	6 997	6 997	6 997	6 997
Årets resultat, tkr	427	1 400	643	1 859	666
Balansomslutning, tkr	80 930	81 515	82 148	82 301	81 633
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	743	743	743	743	743
Driftkostnad, kr/kvm *	462	465	478	397	425
Ränta, kr/kvm	70	73	75	78	122
Lån, kr/kvm	5 628	5 730	5 931	6 032	6 133
Fond för yttre underhåll, tkr	4 714	5 452	5 202	5 807	5 784
Likviditet %	327%	383%	371%	393%	485%
Soliditet %	28%	27%	26%	25%	23%

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

Normalt bör talet vara > 100 %

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

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

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

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

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

### Avgifter och hyror

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

MS

g



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

Org.nr 716402-8305

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 144 008	91 547	5 452 295	10 262 666	1 400 064	22 350 580
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 400 064	-1 400 064	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			193 000	-193 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-931 781	931 781		
Årets resultat					427 483	427 483
Belopp vid årets utgång	5 144 008	91 547	4 713 514	12 401 511	427 483	22 778 063

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	12 401 511
Årets resultat	427 483
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>12 828 994</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	12 828 994
-----------------------------------	------------

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

MS

g



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 447 395	8 440 437
Övriga rörelseintäkter	3	55 385	67 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 502 780</b>	<b>8 507 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 004 603	-4 040 935
Övriga externa kostnader	5	-402 090	-395 169
Underhåll enligt plan	6	-931 781	-49 785
Personalkostnader och arvoden	7	-196 043	-199 153
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 739 286	-1 726 703
Övriga rörelsekostnader	8	-156 158	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 429 961</b>	<b>-6 411 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 072 820</b>	<b>2 095 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 290	28 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 627	-724 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-645 337</b>	<b>-695 882</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>427 483</b>	<b>1 400 064</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>427 483</b>	<b>1 400 064</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	427 483	1 400 064
Reservering till fond yttre underhåll	-193 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	931 781	49 785
<b>Överskott</b>	<b>1 166 264</b>	<b>1 149 849</b>

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

MS

gy





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äppet i Norrköping

716402-8305

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	70 174 814	68 971 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	629 781	678 141
Inventarier, verktyg och installationer	11	39 419	46 215
Pågående nyanläggningar	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 844 014</b>	<b>69 695 500</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 844 514</b>	<b>69 696 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 678	40
Övriga fordringar		25 857	9 957
Avräkningskonto HSB Östra		1 040 846	1 827 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	208 645	181 208
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 285 026</b>	<b>2 018 563</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	8 800 000	9 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>8 800 000</b>	<b>9 800 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 085 026</b>	<b>11 818 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 929 540</b>	<b>81 514 562</b>

HS

g



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 144 008	5 144 008
Upplåtelseavgifter		91 547	91 547
Fond för yttre underhåll		4 713 514	5 452 295
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>9 949 069</i>	<i>10 687 850</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 401 511	10 262 666
Årets resultat		427 483	1 400 064
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>12 828 994</i>	<i>11 662 730</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 778 063</b>	<b>22 350 580</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	43 673 605	42 439 657
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 673 605</b>	<b>42 439 657</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	12 400 940	14 643 908
Leverantörsskulder		455 631	401 497
Aktuella skatteskulder		24 883	51 403
Övriga skulder	18	361 103	351 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 235 316	1 276 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 477 873</b>	<b>16 724 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 929 540</b>	<b>81 514 562</b>

MS

g

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,7 %

Inventarier 10 %

Tekniska installationer 5 %

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

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

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

2 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	6 996 660	6 996 660
Hyror	1 125 991	1 133 474
Hysesbortfall	-5 220	-14 530
El ej moms	45 600	37 585
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	264 480	264 480
El moms	44	78
Övriga intäkter	19 840	22 690
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 447 395</b>	<b>8 440 437</b>
3 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Överlåtelseavgift	11 900	24 336
Pantförskrivningsavgift	8 526	7 520
Bonus	19 991	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	14 968	34 033
Ersättning från försäkringsbolag	0	1 363
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 385</b>	<b>67 252</b>

*3/MS*

4 Driftskostnader	2021	2020
Löpande underhåll	426 385	552 237
Elavgifter	595 737	591 527
Uppvärmningsavgifter	962 780	747 912
Vatten och avlopp	340 310	304 409
Sophämtning	241 031	249 490
Övrig renhållning	0	5 082
Försäkringar	118 013	149 112
Kabel-tv	327 189	390 067
Fastighetsskötsel	572 046	613 748
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	287 244	283 764
Övriga kostnader	133 868	153 586
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 004 603</b>	<b>4 040 935</b>
5 Övriga externa kostnader	2021	2020
Revisionsarvoden	12 750	11 244
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	244 760	241 807
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	956
Övriga förvaltningskostnader	30 319	44 503
Konsultarvoden	32 450	20 289
Medlemsavgift HSB	42 710	42 710
Möteskostnader	7 252	1 805
Överlåtelseavgift	20 426	14 893
Pantförskrivningsavgift	0	16 963
Avgifter för juridiska åtgärder	11 423	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>402 090</b>	<b>395 169</b>
6 Underhåll enligt plan	2021	2020
Underhåll enligt plan	931 781	49 785
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>931 781</b>	<b>49 785</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2021	2020
Arvode styrelse	161 200	159 600
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	29 843	33 053
Övriga personalkostnader	0	1 500
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>196 043</b>	<b>199 153</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2021	2020
Förlust vid avyttring av dörrar	156 158	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>156 158</b>	<b>0</b>

*gms*



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

9 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 544 552	92 459 242
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets investering byggnader Säkerhetsdörrar	3 043 959	0
Årets investering Låssystem	0	1 588 060
Årets investering Rökluckor	0	497 250
Årets utrantering dörrar	-793 162	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 795 349</b>	<b>99 544 552</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-26 597 661	-24 926 115
Återförda avskrivningar utranteringar	637 004	0
Årets avskrivningar	-1 684 129	-1 671 546
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-27 644 787</b>	<b>-26 597 661</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan</b>		
Ingående nedskrivningar	-3 975 748	-3 975 748
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-3 975 748</b>	<b>-3 975 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 174 814</b>	<b>68 971 143</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	6 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>152 800 000</b>	<b>152 800 000</b>

Fastighetsbeteckning: Kv Äpplet 9

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 081 567	1 081 567
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 081 567</b>	<b>1 081 567</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-403 426	-352 347
Årets avskrivning enligt plan	-49 720	-51 079
Årets justering av avskrivning	1 359	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-451 786</b>	<b>-403 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>629 781</b>	<b>678 141</b>

*gms*

	2021-12-31	2020-12-31
<b>11 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	54 371	54 371
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 371</b>	<b>54 371</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 156	-4 078
Årets avskrivning enligt plan	-5 437	-4 078
Årets justering av avskrivning	-1 359	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 952</b>	<b>-8 156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 419</b>	<b>46 215</b>
<b>12 Pågående nyanläggningar</b>		
Ingående värde	0	1 272 234
Årets investering (Låssystem)	0	315826
Årets omklassificering (Låssystem)	0	-1588060
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 645	181 208
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>208 645</b>	<b>181 208</b>
<b>15 Övriga kortfristiga placeringar</b>		
Räntebärande konto HSB	8 800 000	9 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>8 800 000</b>	<b>9 800 000</b>

MS

g



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Äpplet i Norrköping

716402-8305

16 Skulder till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,87 2021-06-30	0	13 948 336
Stadshypotek AB	0,68 2024-06-30	13 634 888	0
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	30 732 633	31 113 101
Stadshypotek AB	0,84 2022-06-30	11 707 024	12 022 128
		<b>56 074 545</b>	<b>57 083 565</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 009 020	1 009 020
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		11 391 920	13 634 888
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>43 673 605</b>	<b>42 439 657</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 036 080	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		51 029 445	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		88 034 000	88 034 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>88 034 000</b>	<b>88 034 000</b>
17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 009 020	1 009 020
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		11 391 920	13 634 888
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 400 940</b>	<b>14 643 908</b>
18 Övriga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt		49 860	43 820
Lagstadgade sociala avgifter		29 843	33 053
Övriga fonder/avsättningar		281 400	264 600
Depositioner		0	10 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>361 103</b>	<b>351 473</b>

MS

gy

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	80 417	81 413
Förutbetalda hyror och avgifter	856 572	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 167	310 781
Förskottsbetalda hyror och avgifter	0	873 965
Avtalsplacerade betalningar	15 160	9 886
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 235 316</b>	<b>1 276 045</b>


  

20 Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Föreningsavgäld	115 200	115 200
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>115 200</b>	<b>115 200</b>

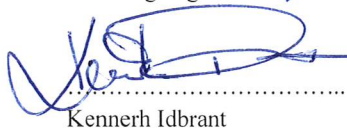
Norrköping 2022-03-07

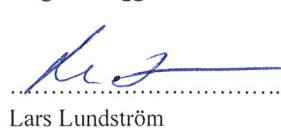
  
Agneta Jarl

  
Karl Axel Edén

  
Curt Hagberg

  
Magnus Hagg


  
Kennerh Idbrant


  
Lars Lundström

  
Per-Åke Wastesson

  
Erika Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16

  
Johan Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-16).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Norrköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den 16/03 2022



Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Nilsson  
Av föreningen vald revisor