



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Pilträdet



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Pilträdet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-4935 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 22:22	1977-01-25	1929
Vasastaden 22:23	1977-01-25	1929
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7300
3	lokaler (hyresrätt)	213
<b>Totalt 119 objekt</b>		<b>7513</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 34 st 2 rok, 21 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

ca

Handwritten signature and initials, possibly "Lön" and "UKB".

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	T.o.m.
Nils Årenberg	Ordförande	
Kågan Karlsson	HSB-Ledamot	
Gunnar Åberg	Ledamot	2022-05-04
Ulf Karlsson	Ledamot	
Lars Lönnstig	Ledamot	
Michael Mc Grath	Ledamot	
Daniel Edsbagge	Ledamot	
Jonas Sebastian Borgström	Ledamot	
Ebba Strömvall	Suppleant	
Elina Dawidson	Suppleant	
Nils Conradi	Interimsordförande	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Årenberg, Nils Conradi, Daniel Edsbagge, Ulf Karlsson, Ebba Strömvall och Elina Dawidson. På egen begäran har Jonas Borgström, Michael McGrath och Nils Årenberg valt att avgå innan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils Årenberg, Lars Lönnstig, Elina Dawidson, Jonas Sebastian Borgström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johan Sigfrid Rask med Mary Harris som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Persson (sammankallande) och Ulla Myhr, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-19. Ärende på stämman var val av interimsordförande till stämman 2023.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%,

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-09.

Under år 2022 började vi återgå till mer normalt liv och fysiska styrelsemöten. Vi hade årsmötet vid Hvitfeldska gymnasiet, 4 maj. Extra årsstämma hölls 19 december på restaurangen Kapellplatsen.

*Handwritten signatures and initials:*  
D. N. U. K.  
L. O. N.  
K. A.  
B.

Måleriarbeten av norra fastighetens uppgångar startades 2021 och avslutades under kvartal 3 2022. Där tillkom en hel del arbeten av fönsterrenoveringar och trappmålning.

OVK har under året slutförts.

Kontroller av eventuella sprickbildningar på fastigheten på grund av sprängningar av västlänken har genomförts.

Ett vindsbygge genomfördes och slutbesiktigades på ED 27C.

Föreningen har beslutat att dra in nytt bredband som ger bra hastighet och flera framtidsmöjligheter, som tex hantera portlås och TV.

Planering för 3-4 vindsbyggnationer startade under året

#### De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Under de senaste tjugo åren har

Omfattande takarbeten med ny plåt gjorts

OVK genomförts

Måleriarbeten av fasader, fönster och dörrar på båda fastigheterna

Renovering av träfasader och fönster

Relining och stambyten

Förbättringar och diverse byte av fläktsystem

Energispar åtgärder genom effektivare varmvattenpumpar

Råvind sålts för att kunna bygga etagelägenheter

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

Föreningen följer en underhållsplan och de fem kommande åren planeras:

Dra in fiber till samtliga lägenheter och lokaler. steg 1 erbjuda bra bredband och steg 2 andra tjänster till exempel som portlås automatik, tvättsuge bokning och TV utbud .

Fortsatt målning och underhåll av fasader och fönster.

Underhåll av tak( några få ställen som behöver bättras)

Föreningen kommer att sätta om lån löpande under 5 års perioden.

Avsikten är att inte höja lånebilden utan att genomföra underhåll och förbättringsarbeten genom månads intäkterna och försäljning av råvindsyta.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 31 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199. 



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	151	202	148	157
Skuldsättning, kr/kvm	2 595	2 599	2 603	2 607	2 610
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	217	235	201	202	193
Driftskostnad, kr/kvm	481	519	455	495	474
Årsavgifter, kr/kvm	695	675	671	639	636
Totala intäkter, kr/kvm	736	722	709	694	682
Nettoomsättning, tkr	5 529	5 339	5 296	5 089	5 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	-470	-882	750	-33	417
Soliditet, %	29	28	31	28	28

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) Här avviker värdet jämfört med tidigare årsredovisningar då boytan för alla fem åren är beräknade på boytan för 2022. Ytan i föreningen varierar mellan åren då vindsuppbyggnader görs och boytan ändras därmed.

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	296 157	0	1 272	297 429
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 390 506	0	540 228	5 930 734
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 552 415	0	-308 906	2 243 509
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 239 078</b>	<b>0</b>	<b>232 594</b>	<b>8 471 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 307 637	-881 734	308 906	734 809
Årets resultat, kr	-881 734	881 734	-469 896	-469 895
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>425 903</b>	<b>0</b>	<b>-160 990</b>	<b>264 914</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 664 981</b>	<b>0</b>	<b>71 604</b>	<b>8 736 586</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 208 906 kr. Under året har en ny vindsuppbyggnad tillhörande lägenhet 16 upplåtits.

## 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	425 903
Årets resultat, kr	-469 895
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 208 906
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>264 914</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>264 914</b>

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

cd



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 529 495	5 339 322
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 500	88 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 530 995</b>	<b>5 427 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 325 514	-3 645 045
Underhållskostnader	Not 4	-1 208 906	-1 298 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 146	-254 328
Personalkostnader	Not 6	-186 059	-100 615
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-720 627	-718 830
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 732 252</b>	<b>-6 017 095</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-201 257</b>	<b>-589 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	590	326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 228	-292 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 638</b>	<b>-292 368</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-469 895</b>	<b>-881 734</b>

cd



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

**Balansräkning** **2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	27 861 091	28 574 628
Inventarier	Not 12	7 184	5 294
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	287 500	0
		<u>28 155 775</u>	<u>28 579 922</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **28 156 275**    **28 580 422**

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	10 622	48 065
Övriga fordringar	Not 16	1 530 048	1 854 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	82 993	91 303
		<u>1 623 662</u>	<u>1 993 888</u>

Kassa och bank 59 984    66 162

Summa omsättningstillgångar **1 683 646**    **2 060 050**

**Summa tillgångar** **29 839 921**    **30 640 472** ce

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*





## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

## Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 228 163

5 686 663

Underhållsfond

2 243 509

2 552 415

8 471 6728 239 078*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

734 809

1 307 637

Årets resultat

-469 895

-881 734

264 914425 903

Summa eget kapital

**8 736 586****8 664 981**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

11 037 945

11 133 705

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

8 460 760

8 393 260

Leverantörsskulder

241 919

690 492

Skatteskulder

12 783

16 783

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

255 608

823 273

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 094 320917 978

10 065 390

10 841 786

Summa skulder

**21 103 335****21 975 491**

Summa Eget kapital och skulder

**29 839 921****30 640 472**



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,94%
Inventarier	20,00%

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har två förtroendemän varav en även är suppleant i styrelsen.

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten signatures and initials)*



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 071 178	4 926 458
Hyror	446 196	388 272
Övriga intäkter	12 121	24 592
	<b>5 529 495</b>	<b>5 339 322</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	1 500	88 407
*Varav försäkringsersättning	0	59 147
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	721 947	849 756
Reparationer	333 582	395 658
El	438 791	475 128
Uppvärmning	962 247	1 069 138
Vatten	228 051	219 396
Sophämtning	318 417	258 334
Övriga avgifter	111 239	139 552
Förvaltningsarvoden	160 470	155 097
Övriga driftskostnader	50 770	82 987
	<b>3 325 514</b>	<b>3 645 045</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	942 483	589 176
VVS	44 314	45 263
El och tele	0	89 013
Byggnad utvändigt	116 625	530 000
Utrustning	105 484	44 825
	<b>1 208 906</b>	<b>1 298 277</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	214 314	203 354
Medlemsavgifter	46 500	47 100
Övriga externa kostnader	30 332	3 874
	<b>291 146</b>	<b>254 328</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	55 000	48 000
Förtroendemannaarvode	36 000	36 000
Löner och andra ersättningar	61 800	0
Sociala kostnader	33 259	16 615
	<b>186 059</b>	<b>100 615</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	713 537	713 537
Inventarier	7 090	5 293
	<b>720 627</b>	<b>718 830</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	29	0
Övriga ränteintäkter	561	326
	<b>590</b>	<b>326</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	265 975	286 660
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	90
Övriga finansiella kostnader	3 253	5 944
	<b>269 228</b>	<b>292 694</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-469 895</b>	<b>-881 734</b>
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-895 000
Disposition ur underhållsfond	1 208 906	1 298 277
Resultat efter underhållspåverkan	-160 989	-478 457

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "UK" and "don".



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 690 815	36 250 345
Årets investeringar	0	440 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 690 815	36 690 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 955 187	-10 241 650
Årets avskrivningar	-713 537	-713 537
Utgående avskrivningar	-11 668 724	-10 955 187
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>25 022 091</b>	<b>25 735 628</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 839 000</b>	<b>2 839 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>27 861 091</b>	<b>28 574 628</b>
Taxeringsvärde för Vasastaden 22:22 och 22:23		
Byggnad - bostäder	94 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	2 685 000	2 387 000
	96 685 000	90 387 000
Mark - bostäder	164 000 000	169 000 000
Mark - lokaler	1 126 000	1 024 000
	165 126 000	170 024 000
Taxeringsvärde totalt	261 811 000	260 411 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	27 077 100	27 077 100
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	374 266	374 266
Årets investeringar	8 980	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 246	374 266
Ingående avskrivningar	-368 972	-363 679
Årets avskrivningar	-7 090	-5 293
Utgående avskrivningar	-376 062	-368 972
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 184</b>	<b>5 294</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående balans, fiberinstallation	0	0
Nedlagda kostnader under året	287 500	0
Pågående nyanläggningar	287 500	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	10 622	1 229
Övriga kundfordringar	0	46 836
	10 622	48 065
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 500 886	1 803 352
Skattekonto	29 162	28 943
Övrigt	0	22 225
	1 530 048	1 854 520

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "don", "B", and "PK".



## HSB Brf Pilträdet i Göteborg

Noter 2022-12-31    2021-12-31**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	82 993	91 159
Upplupna intäkter	0	144
	<u>82 993</u>	<u>91 303</u>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Läneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32493432	1,21%	2026-12-28	1 108 705	28 260
*SE-Banken Bolån	35257152	0,88%	2023-03-28	500 000	0
SE-Banken Bolån	38869116	0,93%	2026-07-28	2 000 000	0
*SE-Banken Bolån	40310940	1,54%	2023-08-28	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	40311041	0,77%	2024-09-28	4 025 000	0
*SE-Banken Bolån	46692160	0,88%	2023-03-28	3 932 500	0
SE-Banken Bolån	46692233	2,49%	2027-03-28	3 932 500	0
				<u>19 498 705</u>	<u>28 260</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 28 260  
\*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 8 432 500  
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 460 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 037 945**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 357 405

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	48 240	900
Arbetsgivaravgifter	27 438	943
Inre fond	179 930	179 930
Övriga kortfristiga skulder	0	641 500
	<u>255 608</u>	<u>823 273</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 809	7 454
Övriga upplupna kostnader	583 393	491 396
Förutbetalda hyror och avgifter	508 118	419 128
	<u>1 094 320</u>	<u>917 978</u>

Göteborg 13/3 2023  
Daniel Edsbacke  
Jonas Sebastian Borgström  
Kågan Karlsson  
Lars Lönnstig  
Michael Mc Grath  
Nils Årenberg  
Ulf KarlssonVår revisionsberättelse har 2023-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Johan Rask  
Av föreningen vald revisor  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pilträdet i Göteborg, org.nr. 716409-4935

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorenas 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 från BoRevision 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.

### 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.

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 Pilträdet i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Göteborg 2023-03-14



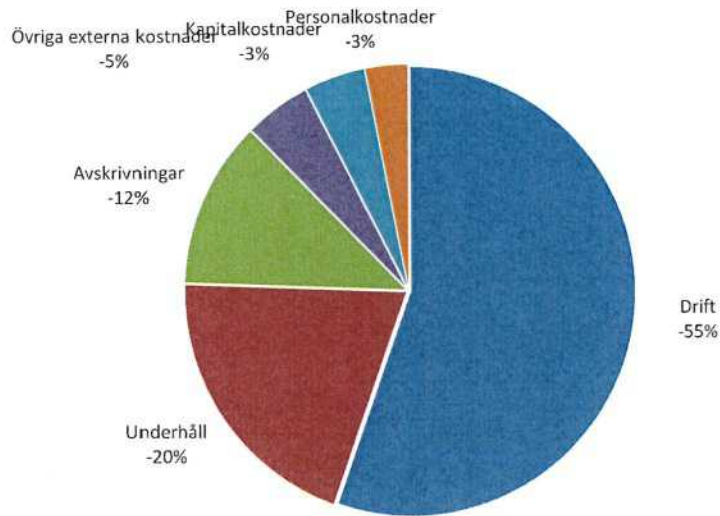
Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



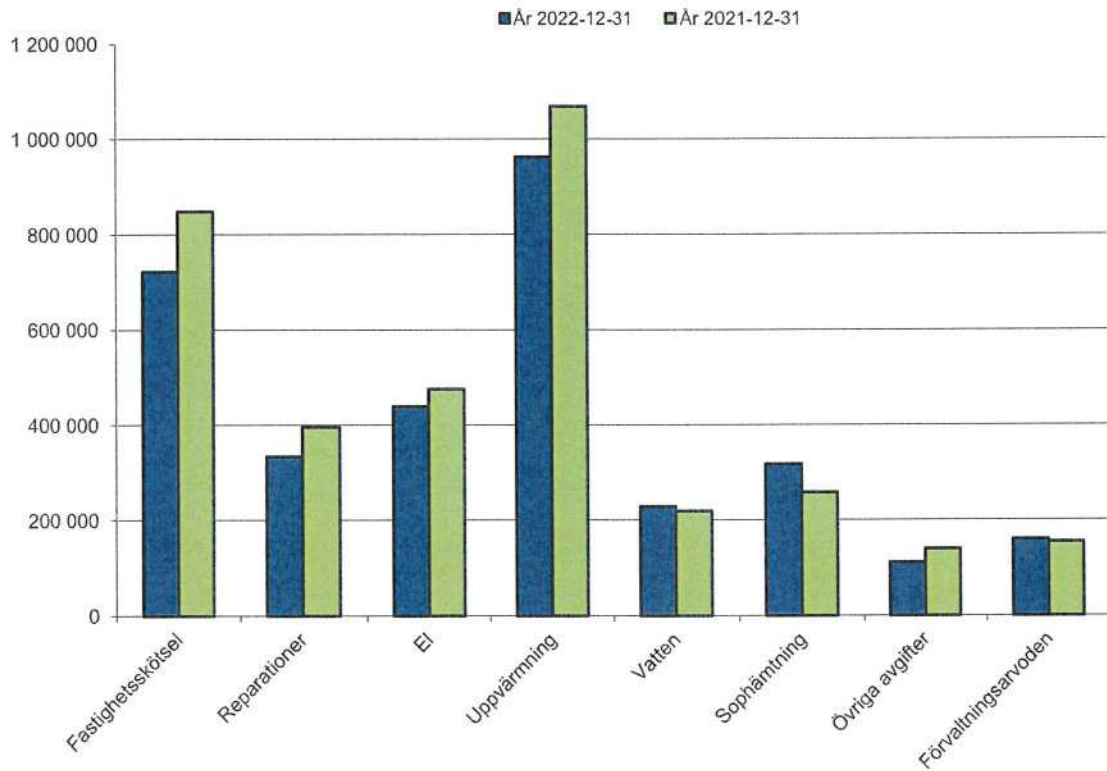
Johan Rask  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*