
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

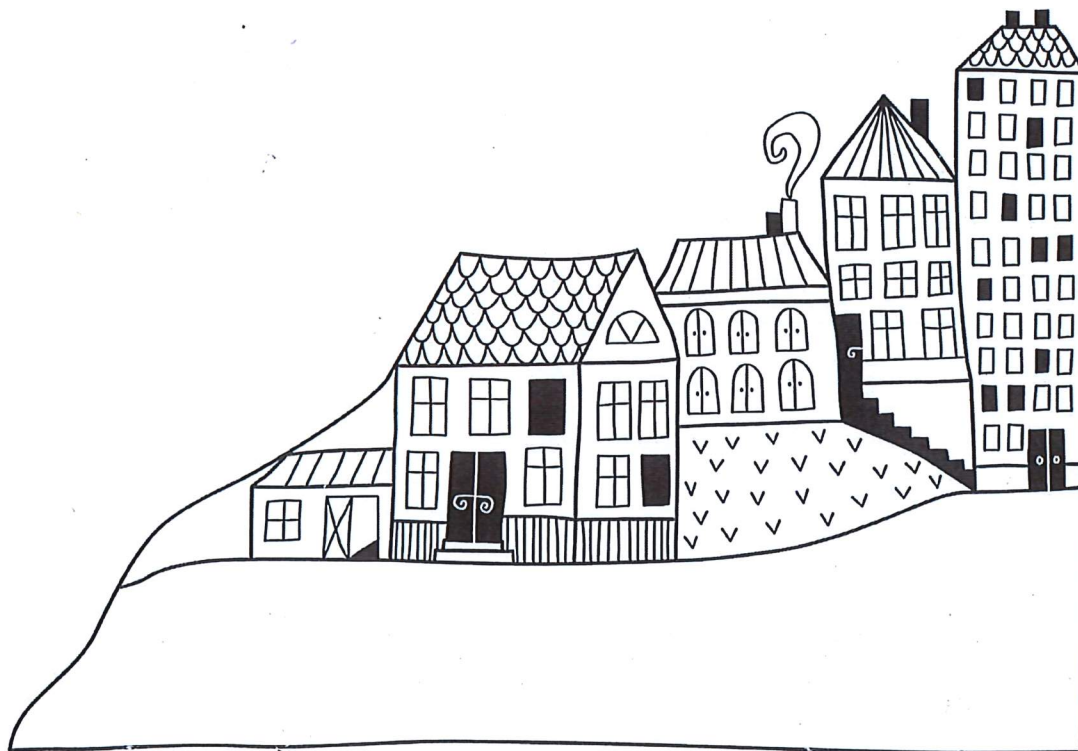
Brf Pilspetsen
Org nr: 764500–1343



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pilspetsen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 135% till 91,8%.

I resultatet ingår avskrivningar med 796 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 584 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilspetsen 1 i Borås. Byggnaderna innehåller 112 st bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 12 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 122 746 000 kr (fg år 97 634 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	50
3 rum och kök	44
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	35
Antal p-platser	70

Bostäder bostadsrätt 7 554 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FR Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
FR Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Kabel-tv	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 611 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 8,7 miljoner de närmaste 10 åren. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32,9 miljoner. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 096 tkr.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 869 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Balkongbyten	1987	1 735 tkr
Dräneringsarbeten	1999	412 tkr
Förbättring ventilation	2003	331 tkr
Bredbandsinstallation	2005	63 tkr
Byte av källarledningar	2008	535 tkr
Takarbeten	2008–2009	602 tkr
Målning fasader och balkonger	2009	941 tkr
Fönsterbyte	2011	5 541 tkr
Stambyte	2013	18 665 tkr
Byte av lägenhetsdörrar	2014	1 700 tkr
Byte av garageportar	2015	659 tkr
Byte av undercentral	2019	692 tkr
El-installationer	2020	103 tkr
Byte VVC-pump	2021	54 tkr
Målning cykelparkering	2021	28 tkr
Huskropp utvändigt/ projektering skärmtak	2021	21 tkr

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Inköp av två tvättmaskiner	111 302
Renovering av skärmtak	499 871

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Hagberg	Ordförande	2024
Satu Bogdanoff	Ledamot	2024
Emma Björklund	Ledamot	2023
Anne Kyyrönen	Ledamot	2023
Jan-Erik Österdahl	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Gustafsson	Suppleant	2023
Stina Tholin	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Johelid	Auktoriserad Revisor	
Anders Winther	Revisorssuppleant	
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Fareld	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ahlstedt	
Khalil Ahmed Korbani	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen friköpt en tomträtt för 26 511 300 kr. för att kunna finansiera detta så har föreningen behövt lyfta ett nytt lån för motsvarande belopp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 7%.

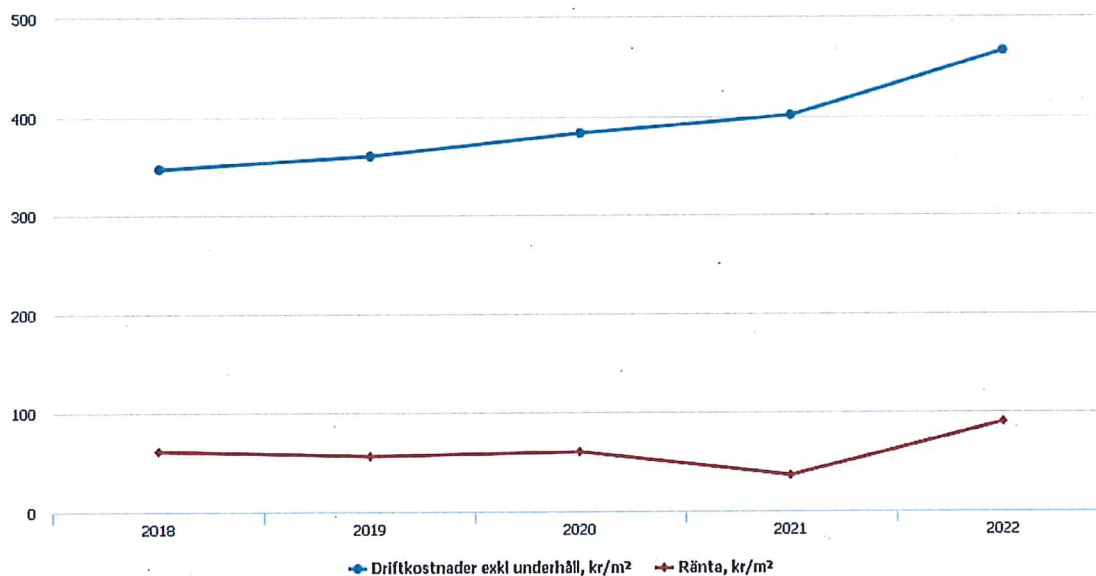
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 5% höja p-platser med 10% och garage med 10%. Detta på grund av föreningens höga ränte- och underhåller kostnader.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 208	5 933	5 603	5 554	5 497
Årets resultat	-947	867	373	85	767
Soliditet %	17	30	16	10	10
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	684	660	633	627
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	503	401	383	360	347
Ränta, kr/m ²	97	36	60	56	61
Lån, kr/m ²	6 218	2 589	3 796	2 833	2 905



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Justerad soliditet: Soliditet med tillägg för mellanskillnad av taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnad.

Lån, kr/m², ränta, kr/m² och driftkostnader exkl. underhåll kr/m² är beräknad på bostadsarean 7 554 m².

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- -vgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	745 912	6 063 289	232 896	6 288 712	-4 310 127	866 551
Disposition enl. årsstämmobeslut					866 551	-866 551
Reservering underhållsfond				869 000	-869 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-78 471	78 471	
Årets resultat						-947 121
Vid årets slut	745 912	6 063 289	232 896	6 546 539	4 234 105	-947 121

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 443 577
Årets resultat	-947 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-869 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 471
Summa	-5 181 227

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-869 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1407 646
Att balansera i ny räkning i kr	-4 462 581

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 6 208 087	5 874 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3 96 530	59 086
Summa rörelseintäkter	6 304 614	5 933 929
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -5 208 457	-3 354 586
Övriga externa kostnader	Not 5 -482 065	-547 949
Personalkostnader	Not 6 -51 499	-89 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -795 841	-795 841
Summa rörelsekostnader	-6 537 862	-4 788 134
Rörelseresultat	-233 245	1 145 795
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 13 071	12 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 9 128	5 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10 -736 075	-297 409
Summa finansiella poster	-713 876	-279 244
Resultat efter finansiella poster	-947 121	866 551
Årets resultat	-947 121	866 551

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 131 453	29 678 148
Summa materiella anläggningstillgångar		56 131 453	29 678 148
Summa anläggningstillgångar		56 131 453	29 678 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 852	14 816
Övriga fordringar	Not 12	11 227	12 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	208 137	381 143
Summa kortfristiga fordringar		234 216	408 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 042 721	2 721 451
Summa kassa och bank		2 042 721	2 721 451
Summa omsättningstillgångar		2 276 937	3 130 283
Summa tillgångar		58 408 390	32 808 431

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 809 201	6 809 201
Reservfond	232 896	232 896
Fond för yttre underhåll	7 079 241	6 288 712
Summa bundet eget kapital	14 121 338	13 330 809
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 234 105	-4 310 127
Årets resultat	-947 121	866 551
Summa fritt eget kapital	-5 181 227	-3 443 577
Summa eget kapital	8 940 111	9 887 232
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	41 242 515
Summa långfristiga skulder		42 742 515
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 735 000
Styrelsens disponibla medel		21 210
Leverantörsskulder		150 141
Skatteskulder	Not 16	33 460
Övriga skulder	Not 17	585 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 700 111
Summa kortfristiga skulder		8 225 764
Summa eget kapital och skulder	58 408 390	32 808 431

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10–50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 248 099	4 992 256
Årsavgifter, lokaler	556 128	278 065
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-45 068
Hyror, lokaler	244 224	489 840
Hyror, garage	130 224	128 436
Hyror, p-platser	105 372	100 842
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-65 108	-62 952
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 808	-1 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 044	-3 350
Rabatter	0	-1 466
Summa nettoomsättning	6 208 087	5 874 843

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	32 415	29 233
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	5
Övriga rörelseintäkter	58 057	26 656
Försäkringsersättningar	6 055	3 192
Summa övriga rörelseintäkter	96 530	59 086

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 407 646	-78 471
Reparationer	-217 647	-260 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-245 774	-216 831
Tomträttsavgäld	-362 250	-140 580
Försäkringspremier	-124 303	-122 293
Kabel- och digital-TV	-142 995	-138 484
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 301	0
Sotning	-3 184	-1 642
Bevakningskostnader	-40 201	-47 744
Snö- och halkbekämpning	-86 120	-41 057
Förbrukningsinventarier	-709	-2 076
Vatten	-255 683	-309 750
Fastighetsel	-168 830	-126 179
Uppvärmning	-1 323 155	-1 195 641
Sophantering och återvinning	-172 670	-166 319
Förvaltningsarvode drift	-649 987	-506 887
Summa driftskostnader	-5 208 457	-3 354 586

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-159 196	-447 479
IT-kostnader	-5 029	-5 054
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-189 022	-26 864
Kreditupplysningar	-68	-1 206
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 224	-44 248
Kontorsmateriel	-1 971	0
Telefon och porto	0	-165
Konsultarvoden	-83 076	0
Bankkostnader	-4 479	-4 933
Summa övriga externa kostnader	-482 065	-547 949

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sammanträdesarvoden	-23 100	-23 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	21 401	-17 558
Summa personalkostnader	-51 499	-89 758

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-332 945	-332 945
Avskrivningar tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-795 841	-795 841

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	13 071	12 914
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 071	12 914

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 164
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	9 098	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	87
Övriga ränteintäkter	13	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 128	5 251

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-736 075	-297 409
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-736 075	-297 409

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Tomtmark	27 249 145	
Tillkommande utgifter	34 705 079	34 705 079
	67 693 224	40 444 079
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 693 224	40 444 079

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 007 667	-3 674 722
Tillkommande utgifter	-6 758 263	-6 295 368
	-10 765 931	-9 970 090

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-332 945	-332 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 896	-462 896
	-795 841	-795 841

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 561 772	-10 765 931
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	56 131 452	29 678 149
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	12 306 637	12 639 582
Mark	27 249 145	0
Tillkommande utgifter	16 575 671	17 038 567

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	122 764 000	97 634 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 872 000</i>	<i>68 533 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 892 000</i>	<i>29 101 000</i>

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 227	12 873
Summa övriga fordringar	11 227	12 873

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 609	113 611
Förutbetalda driftkostnader	11 565	10 665
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 799	39 799
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 869	6
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	35 936
Förutbetald tomträtsavgäld	0	181 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 137	381 143

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 042 721	2 721 451
Summa kassa och bank	2 042 721	2 721 451

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	46 977 515	21 130 015
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 950 000	-9 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-785 000	-520 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 242 515	10 860 015

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-04-30	1 690 000,00	0,00	40 000,00	1 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-03-30	4 980 000,00	0,00	120 000,00	4 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2027-01-30	4 920 000,00	0,00	120 000,00	4 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,48%	Rörligt	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	Rörligt	1 070 000,00	0,00	120 000,00	950 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	Rörligt	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	4 470 015,00	0,00	120 000,00	4 350 015,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-06-01	0,00	8 800 000,00	40 000,00	8 760 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-06-01	0,00	8 800 000,00	40 000,00	8 760 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2030-06-01	0,00	8 900 000,00	52 500,00	8 847 500,00
Summa			21 130 015,00	26 500 000,00	652 500,00	46 977 515,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	33 460	22 775
Summa skatteskulder	33 460	22 775

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	583 194	676 228
Avräkning hyror och avgifter	0	2 640
Clearing	2 648	0
Summa övriga skulder	585 842	678 868

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 905	22 685
Upplupna räntekostnader	42 807	28 769
Upplupna elkostnader	46 221	25 199
Upplupna vattenavgifter	19 753	26 232
Upplupna värmekostnader	146 367	0
Upplupna kostnader för renhållning	14 665	13 818
Upplupna revisionsarvoden	20 088	19 615
Upplupna styrelsearvoden	29 658	83 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 334
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 538	13 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 636	551 261
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1700 111	843 687

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 411 000	30 581 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Hagberg

Anne Kyyrönen

Satu Bogdanoff

Emma Björklund

Jan-Erik Österdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisionsgruppen i Borås AB

Rikard Johelid
Revisionsgruppen Borås

Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilspetsen

Org.nr 764500-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilspetsen 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Brf Pilspetsens resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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.

Revisorers ansvar

Vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 lagen om 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 lagen om bostadsrättslagen.

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

Den dag som framgår av våra digitala signaturer

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Ann-Christin Carlsson
Föreningsrevisor